

Hållbarhetsrapport





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Innehållsförteckning, hållbarhetsrapport

Catenas hållbarhetsår	43
Hållbarhetsstyrning	44-45
FN:s globala mål	46
Våra hållbarhetsfrågor	47-48
Grön finansiering	49
Hållbara fastigheter	50-61
Växthusgasutsläpp	50-53
Energi	54-55
Utsläpp till luft, vatten och mark	56
Vatten	57
Biodiversitet	58-59
Markanvändning	60
Materialval	61
Klimatrapportering enligt TCFD	62-64
EU:s taxonomiförordning	65-71
Ansvarsfullt företagande	72-77
Arbetsmiljö	72-73
Hälsa och säkerhet	74-75
Mänskliga rättigheter	76
Antikorruption, regelefterlevnad och etik	77
Hållbarhetsnoter	78-84
Redovisningsprinciper inom hållbarhet	78-79
EPRA-noter	80-84
EPRA sBPR: Performance Measures	85
GRI-index	86-93
Revisors rapport	94



Fågelholkar på fastigheten
Hästhagen 4 i Helsingborg



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Catenas hållbarhetsår

46 %
Miljöcertifierad yta

87 kWh/kvm
Energiintensitet

81
GPTW Trustindex

36 %
Markyta kartlagd av ekolog

Catenas hållbarhetsmål

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.
- Hela beståndet ska vara netto-positivt gällande biodiversitet till 2030.
- 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030.
- Certifierade som Great Place to Work med Trustindex om minst 85.
- Utöva ett positivt inflytande på våra intressenter och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.



Hyltena 1:102 utsedd till Årets Logistiketablering

Vi är stolta över att vårt arbete för hållbara och innovativa logistikfastigheter uppmärksammas. I det vinnande projektet har vi arbetat aktivt med materialval och byggnaden är en av Nordens största byggd med stomme i trä. Fastigheten är just nu i processen att certifieras enligt BREEAM Excellent för hög miljöprestanda och Well Platinum för att säkerställa en hälsosam arbetsplats.



Catena bibehåller certifiering enligt Great Place to Work

Catena certifieras för fjärde året i rad som ett Great Place to Work med ett Trustindex på 81.

Certifieringen visar att Catena är en arbetsplats där engagemang, trivsel och utveckling står i fokus. Våra medarbetare utgör kärnan i vår organisation och för oss är det viktigt att vara en riktigt bra arbetsplats som alla medarbetare känner sig stolta över att tillhöra.



68 533 kWp

I samband med fastighetsförvärven av Mossvej 27-29 i Horsens och Örja 1:22 i Landskrona adderas solceller med en kapacitet om 49 MWp årligen. Ambitionen är att försörja anläggningarna med förnybar energi och möjliggöra laddning av elfordon för att ytterligare stärka vårt åtagande för hållbar energi.



Vårt största biodiversitetsprojekt hittills

På fastigheten Åre 92 i Borås genomförde vi under hösten vårt största biodiversitetsprojekt hittills, både i yta och omfattning. 40 000 kvm sandmark omvandlas till blomstrande äng för att gynna biologisk mångfald. Genom att etablera ängsmark skapar vi en viktig livsmiljö för pollinatörer och andra arter som behöver blomrika landskap, samtidigt som vi bidrar till ökad trivsel för de som vistas i området.

Kontaktperson

Amanda Thynell Hållbarhetschef
amanda.thynell@catena.se



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en naturlig del av Catenas verksamhet. Styrning sker genom vårt interna miljöledningssystem som bygger på gemensamma rutiner och riktlinjer, mätbara mål och direkta handlingsplaner. Hållbarhetsstyrningen säkerställer att hållbarhetsarbetet sker på ett effektivt sätt och bidrar till uppfyllelse av Catenas hållbarhetsmål.

Catenas hållbarhetsstyrning ska säkerställa att hållbarhetsarbetet är effektivt och att bolaget levererar på strategin för att möjliggöra måluppfyllelse av hållbarhetsmålen. Styrningen har utformats utifrån gällande lagstiftning, regelverk och frivilliga ramverk för att bidra till hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och är i linje med Parisavtalet. Andra viktiga utgångspunkter i styrningen är Catenas egen hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi, samt ambitionen att nå de egna långsiktiga hållbarhetsmålen.

Styrelse

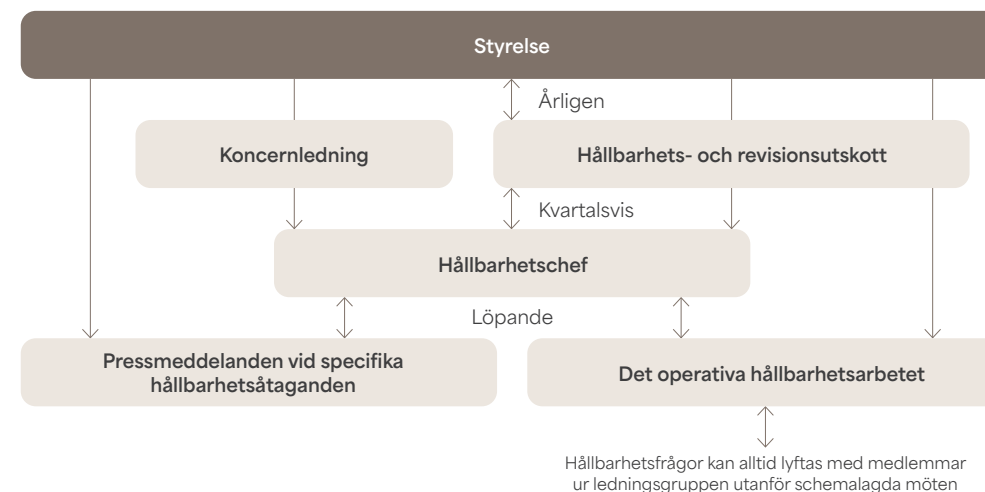
Catenas styrelse är ytterst ansvarig för Catenas hållbarhetsstrategi och tillhörande mål. Styrelsen beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner hållbarhetsredovisningen. Rapportering sker årligen till styrelsen eller oftare vid behov. Hållbarhetsarbetet hanteras av styrelsen genom det gemensamma hållbarhets- och revisionsutskottet. För att säkerställa att styrelsen har relevant och ändamålsenlig hållbarhetskunskap informeras styrelsen löpande om för Catena relevanta hållbarhetsfrågor. Under 2024 har samtliga styrelsemedlemmar fått utbildning om Corporate Sustainability Reporting Directive för att vara uppdaterade inför kommande lagkrav.

Ledning

Ansvar för att genomföra strategi och mål för hållbarhet ligger på VD och koncernledning där hållbarhetschefen – som också sitter i ledningsgruppen – driver och samordnar hållbarhetsarbetet. Rapportering till koncernledning sker löpande. Ledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen vid uppdatering. I dagsläget finns inget behov av en klimatkommitté på ledningsnivå. Hållbarhetsteamet som består av hållbarhetschef och två hållbarhetsspecialister ansvarar för att övervaka hållbarhetsrelaterade möjligheter och risker, säkerställa efterlevnad av Catenas hållbarhetspolicy och realisera att hållbarhetsmålen nås.

Hållbarhetsarbetet

Det operativa arbetet styrs med hjälp av Catenas interna miljöledningssystem som bygger på gemensamma rutiner, riktlinjer och policyer, mätbara mål och direkta handlingsplaner som tillförsäkrar lagefterlevnad. För att säkerställa ett effektivt och systematiskt miljöarbete och hjälpa organisationen att nå de strategiska målsättningarna är Catenas miljöledningsarbete certifierat enligt ISO 14001. ISO 14001 lägger grunden för Catenas hållbarhetsarbete och säkerställer att vi möter de sociala och



miljömässiga krav som ställs på oss. Utvärdering av miljöledningsarbetet sker årsvis genom intern- och externrevisioner samt genom en mer omfattande externrevision var tredje år för att bibehålla certifieringen. Genom revisionerna kan vi upptäcka eventuella kunskapsgap eller avsaknad av rutiner som resulterar i nya lärdomar och processer som syftar till att åtgärda avvikelser och minska risker. Utgångspunkten är alltid att agera, följa upp, utvärdera och förbättra.

Catenas hållbarhetsarbete grundar sig i att alla medarbetare är kunniga, engagerade och förstår hur de kan driva hållbarhetsarbetet utifrån sin roll. Alla bolagets medarbetare har genomgått en obligatorisk grundutbildning inom hållbarhet som också är en del av onboardingprocessen för nya medarbetare.

Riktade utbildningar till olika funktioner inom bolaget genomförs kontinuerligt i syfte att utveckla medarbetarnas kompetens relaterad till hållbarhet. Exempel på vanliga teman är miljöcertifieringssystem, energiuppföljning, biologisk mångfald och CSRD. Därtill involveras medarbetare i aktuella frågor genom personalmöten. Samtliga medarbetare har också möjlighet till vidare hållbarhetsutbildning riktad mot sin roll.

Hållbarhetsarbetet genomsyrar hela Catenas verksamhet. Förvaltning, utveckling av fastighetsportföljen, leverantörer, hyresgäster, medarbetare och finansärer, präglas alla av ett hållbart förhållningssätt. Catenas hållbarhetsstyrning säkerställer att hållbarhetsarbetet sker på ett effektivt sätt och bidrar till uppfyllelse av Catenas hållbarhetsmål.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

76 År 2023 genomfördes för första gången en kundundersökning med hjälp av Fastighetsbarometern. Modellen analyserar tio områden som i hög grad påverkar nöjdhet och kundbeteenden. För 2024 bibehåller vi samma nöjd-kund-index (NKI) som förra året, 76, strax över branschindex för lager/industri.



Sponsring och samhällsengagemang

Under året har Catena deltagit vid olika mötesplatser för samhällsutveckling. Ett exempel är i Almedalen där vi bjöd in andra branschaktörer till ett rundabordssamtal på temat "Fastigheter som producerar förnybar energi - hur maximerar vi en outnyttjad samhällspotential?". Ett annat exempel är vårt eget event, Logistiktrender, där vi årligen bjuder in samarbetspartners och kollegor i branschen för nätverkande, lärande och inspiration. Temat för 2024 års Logistiktrender var *Det organiserade kaoset*.

Våra 10 största sponsorsamarbeten 2024

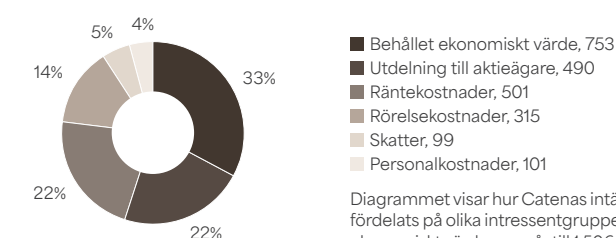
- Rögle BK
- Järna Sportklubb
- Sportfiskarna, Sveriges Sportfiske- och Fiskevårdsförbund
- Föreningen Ung Kraft
- Maskrosbarn
- Barncancerfonden
- Grunden BOIS
- Black Knights, American Football
- Helsingborgs Citysamverkan
- Olympic Viking HK

Vi är vidare engagerade i bland annat LFM30, CC-build, REbygg, Business & Biodiversity och Helsingborgs klimatavtal. Höga ambitioner hjälper oss att ställa om skyndsamt, vi spelar en viktig roll i samhället och vill verka för ett resurssnålt byggande och mer klimatneutrala lösningar.

Catena sponsrar även en bredd av ideella engagemang, initiativ och föreningar. Genom att sponsra vill vi uppnå värden eller fördelar för alla inblandade parter och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Under 2024 avslutades vattenrestaureringsprojektet "Fyra åtgärder för mer Östersjöfisk", som Catena inledde 2022 tillsammans med Sportfiskarna. Genom återställning och tillgängliggörande av vattenvägar hittar exempelvis gäddor, abborrar och öringar nu till nya lekrområden. Projektet, som Catena delfinansierade, har också resulterat i nya lärdomar om vattenmiljöer som är värdefulla för en stor fastighetsägare.

Ett av Catenas mer omfattande sponsorsamarbeten är med Rögle BK. Förutom underhållande SHL-hockey bedriver Rögle en bred verksamhet med fokus på ishockey och konståkning som betyder mycket för barn och ungdomar.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



- Behållet ekonomiskt värde, 753
- Utdelning till aktieägare, 490
- Räntekostnader, 501
- Rörelsekostnader, 315
- Skatter, 99
- Personalkostnader, 101

Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2024 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt distribuerat ekonomiskt värde uppgår till 1 506 Mkr.

För att kvantifiera bolagets direkta påverkan på våra intressenter utgår vi ifrån hur våra intäkter har fördelats mellan olika intressentgrupper genom skattebetalningar. Aggressiv skatteplanering kan skada Catenas varumärke och relationer med våra intressenter och inte ligga till grund för vårt agerande.

Catenas verksamhet innebär att ett antal olika områden beskattas. Förändringar i lagstiftningen kan innebära att Catenas skattesituation påverkas. Catena ska alltid verka etiskt, legalt och affärsmässigt i sin skattehantering. Skattepolycyn fastställs av bolagets styrelse och VD är ytterst ansvarig för att skattepolycyn följs. Skattepolycyn finns i sin helhet på Catenas webbplats och innebär i korthet:

- Catena ska eftersträva att rätt skatt betalas i de länder där verksamhet bedrivs.
- Catena håller sig à jour och bevakar förändringar i lagar och rättspraxis för att hantera skatt enligt gällande lagar.
- Catena förvärvar inte verksamheter för att få skattemässiga fördelar. Vid förvärv följs lagar och regler.
- Catenas verksamhet kan generera olika slags skatter, exempelvis inkomstskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, energiskatt, sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr

	2024	2023
Inkomstskatt	53	54
Fastighetsskatt	46	42
Mervärdesskatt	-121	-56
Stämpelskatt	8	6
Energiskatt	15	11
Sociala avgifter och löneskatt	22	18
Summa betald skatt	7	75

Skatt - uppdelning per land

2024, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda	71	1
Tillgångar exkl. likvida medel	35 534	8 062
Intäkter	1945	248
Varav intäkter från försäljning till tredje part	1945	248
Varav intäkter från koncern-interna transaktioner med andra jurisdiktioner	-	-
Resultat före skatt	1151	193
Betald skatt	-45	-8
Uppskjutet skatt	-207	-4
Årets resultat	899	181



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

FN:s globala mål

Catena arbetar sedan 2019 med FN:s globala hållbarhetsmål. Genom att våra hållbarhetsmål linjerar med de globala mål som har störst koppling till Catenas affärsverksamhet försäkras vi oss om att vi genom våra dagliga aktiviteter bidrar till de globala målen.

Hörnstenar i Catenas hållbarhetsarbete är bland annat FN:s 17 globala hållbarhetsmål, Parisavtalet och de tio principerna i FN:s Global Compact som Catena är anslutet till. Catena arbetar utifrån internationella ramverk och certifieringsprogram och är medlem i flera organisationer för att kunna kvalitetssäkra verksamheten. Hållbarhetslagar och förordningar ses som minimikrav och Catena strävar ständigt efter att förbättra hållbarhetsarbetet för att nå uppsatta hållbarhetsmål.

De globala målen visar en tydlig koppling mellan miljö, samhälle och ekonomi och vikten

av att integrera alla delar i affärsverksamheten. I Catenas fall är vi beroende av naturresurser för att driva vår verksamhet. Att aktivt arbeta för att bekämpa klimatförändringar och skydda biologisk mångfald är av stor vikt, samtidigt som det samhällsliga perspektivet återspeglar var Catena befinner sig och hur vi kan påverka genom exempelvis materialval och genom att främja produktion av förnyelsebar energi. Slutligen speglar det ekonomiska perspektivet resultatet av våra affärer och partnerskap. En omställning krävs i alla delar för att skapa förutsättningar för att nå ett hållbart samhälle.

Styrdokument

Interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Uppförandekod
- Hållbarhetsprogram
- ISO 14001
- Internkontroll
- Skattepolicy

Medlemskap

- Agenda 2030
- Global Compact
- Science based targets
- TCFD
- GRESB

Externa regelverk

- GRI 2021 Standards
- EPRA:s SBPR
- Miljöcertifieringar: BREEAM, NollCO₂, WELL

Lagar och riktlinjer

- Svenska Aktiebokslagen
- Årsredovisningslagen
- Arbetsmiljölagen
- EU:s taxonomi
- BBR-krav
- FN:s deklaration om mänskliga rättigheter
- Övrig tillämplig lagstiftning och regler

Catenas prioriterade globala mål



5 Jämställdhet

5.5 - Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

Catena rankas som ett av börsens mest jämställda bolag enligt Allbrightrapporten 2024.



7 Hållbar energi för alla

7.2 - Öka andelen förnybar energi i världen.
7.3 - Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

2024 inleddes arbetet med etablering av två högeffektsladdstationer för tung trafik på Catenas fastigheter.



8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

8.8 - Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla.

90 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal. Övriga 10 procent har avtal likställda med kollektivavtal.



9 Hållbar industri, innovation och infrastruktur

9.4 - Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.

Under året har drygt 470 000 kvm miljöcertifierats. 46 procent av beståndet är nu certifierat.



11 Hållbara städer och samhällen

11.6 - Minska städernas miljöpåverkan.

71 procent av Catenas omsättning är förenlig med EU-taxonomin.



13 Bekämpa klimatförändringarna

13.1 - Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

100 procent av fastighetsbeståndet är analyserat utifrån en klimatriskbedömning i enlighet med EU:s taxonomi.



15 Ekosystem och biologisk mångfald

15.5 - Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.

2024 har ekologirapporter enligt svensk standard genomförts på en sammanlagd yta om drygt 180 000 kvm.



16 Fredliga och inkluderande samhällen

16.5 - Bekämpa korruption och mutor.

Information i vår uppförandekod för alla medarbetare.



17 Genomförande och globalt partnerskap

17.17 - Uppmuntra effektiva partnerskap.

Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt som LFM30, CC Build, Business and Biodiversity.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Våra hållbarhetsfrågor

Väsentlighetsanalys

Hållbarhet är en komplex fråga där sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter hänger samman och måste korrelera på ett positivt sätt för att vi ska nå våra mål.

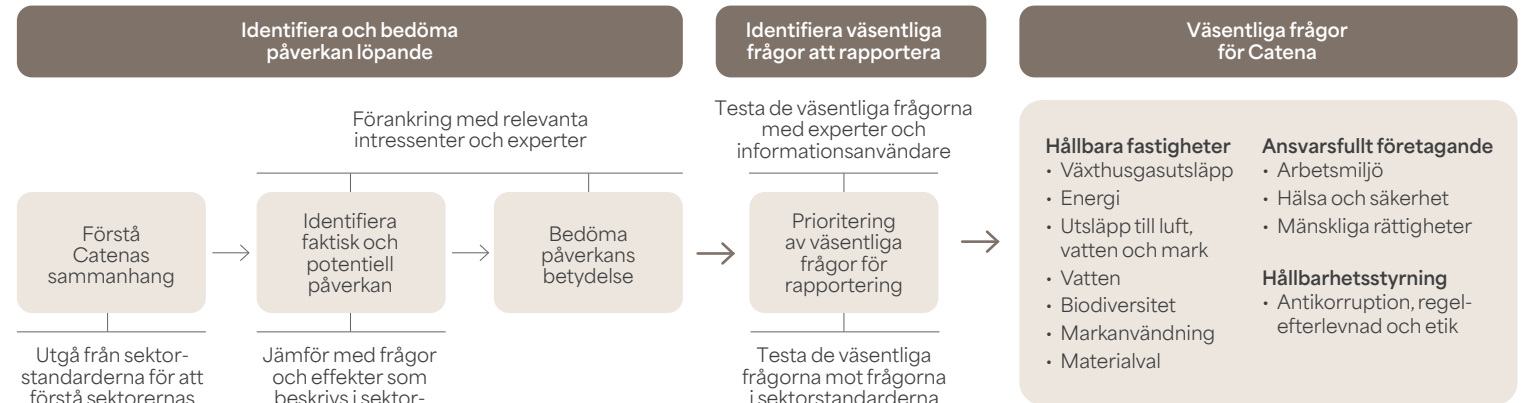
Väsentlighetsanalysen har syftat till att ta fram Catenas väsentliga frågor, baserat på företagets mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor (inklusive mänskliga rättigheter). I arbetet har Catenas faktiska och potentiella negativa och positiva påverkan kartlagts. Olika intressentgruppers perspektiv har tagits in under processens gång. I processen för att identifiera väsentliga frågor ingick följande steg:

Steg 1: Kartläggning av Catenas hållbarhetssammanhang

För att förstå den påverkan som Catena har eller kan ha på omvärlden, kartlades Catenas värdekedja, aktiviteter och företagsrelationer. I detta steg skapades en förståelse för den

Intressentdialog

Marknad <ul style="list-style-type: none"> Kunder Konkurrenter Leverantörer Partners och joint ventures 	Ägare <ul style="list-style-type: none"> Ägare och investerare Banker Analytiker Finansmarknaden
Samhället <ul style="list-style-type: none"> Kommuner Experter Forskning Media Akademi 	Internt <ul style="list-style-type: none"> Koncernledning Medarbetare



bransch som Catena verkar i, de branscher vi kommer i kontakt med i vår värdekedja och de utmaningar som finns både i dessa branscher och i samhället i stort.

Steg 2: Identifiering av faktisk och potentiell påverkan

För att ta fram en preliminär lista på Catenas faktiska och potentiella påverkan genomfördes en skrivbordsanalys med utgångspunkt i bransch och värdekedja. Analysen baserades på en genomgång av intern dokumentation och externa källor. I samband med detta steg genomfördes en intressentdialog med syftet att identifiera all påverkan som Catena har på omvärlden, hur stor den påverkan är och vad som är angeläget för våra intressenter. Dialogen genomfördes genom en workshop med representanter från olika affärsområden inom Catena och tio kvalitativa intervjuer med tolv intressenter.

Resultaten från intressentdialogen användes för att direkt kartlägga vilken påverkan Catena har och hur betydande den är.

Steg 3: *Bedömning signifikans av påverkan*
Kartläggningen och intressentdialogen mynnade ut i en bruttolista över den positiva och negativa påverkan som Catena har eller kan ha på miljö, ekonomi och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Signifikansen av påverkan bedömdes sedan kvantitativt med hjälp av resultaten från intressentdialogen och externa hållbarhetsexperter. Catenas olika typer av påverkan jämfördes med varandra och negativ påverkan och positiv påverkan analyserades separat. Signifikans av negativ påverkan bedömdes baserat på allvarlighetsgrad, en kombination av skala, omfattning och gottgörelse. Signifikans av positiv påverkan bedömdes baserat på skala och omfattning. För potentiell påverkan togs även sannolikhet i beaktning.

Steg 4: *Prioritering av mest signifikant påverkan*
Utifrån analysen i steg 3 prioriterades påverkan från högst till lägst signifikans. En tröskel sattes baserat på diskussioner både internt och med externa hållbarhetsexperter. Tabellen ovan

visar resultatet som har validerats av Catenas ledningsgrupp. Elva påverkansområden identifierades som de mest signifikanta och de motsvarar därmed våra väsentliga frågor. Dessa styr innehållet i Catenas hållbarhetsredovisning.

Dubbel väsentlighetsanalys

Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen 2024 följer den väsentlighetsanalys som gjorts enligt ovan process och som uppdateras årligen. Redan hösten 2023 inleddes arbetet med att ta fram den dubbla väsentlighetsanalysen i enlighet med ESRS. Under året har vi arbetat med att förbättra interna processer och utveckla rapporteringen för kommande lagkrav. Vi följer utvecklingen av förslaget Omnibus noggrant och analyserar dess potentiella påverkan på vår verksamhet och rapportering.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

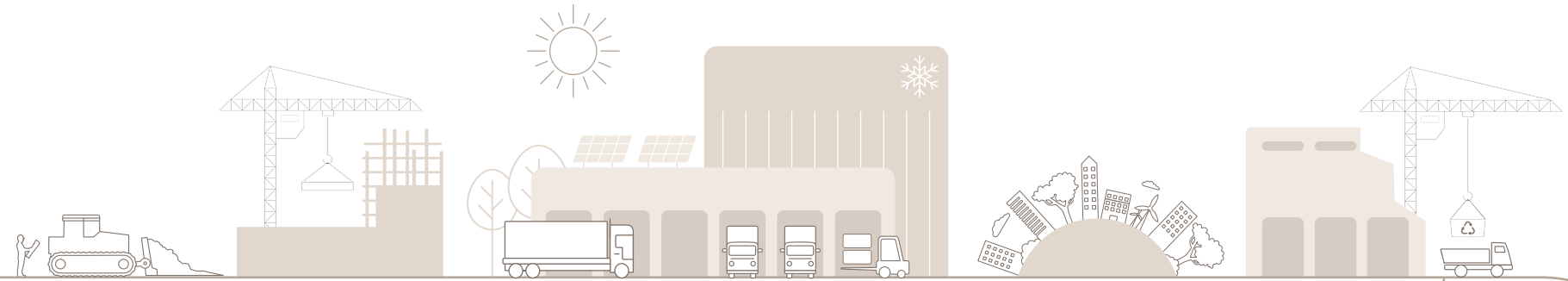
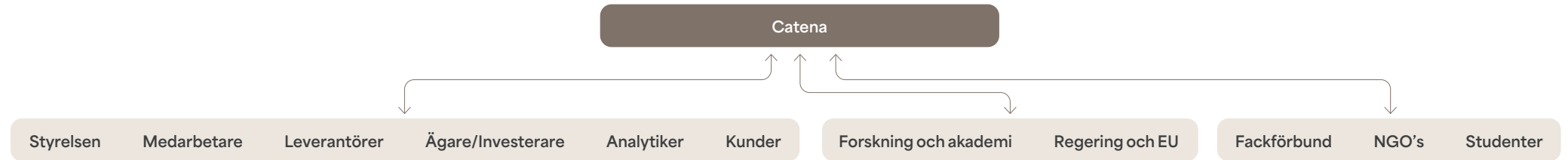
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Värdekedja



Anskaffning av mark

- Vid uppförande av nya byggnader tas stora ytor i anspråk och påverkar ekosystem och biologisk mångfald negativt.
- En naturvärdesinventering enligt svensk standard görs alltid av externa ekologer för att jobba mot målet om nettopositivitet gällande biodiversitet.
- Vi arbetar kontinuerligt i nya projekt och i befintligt bestånd med att öka den ekoeffektiva grönytan.

→ Läs mer på sidan 58.

Byggande

- Den största klimatpåverkan i detta skede är tillverkning och transport av byggmaterial i form av CO₂-utsläpp.
- Vår direkta och indirekta påverkan kan minimeras väsentligt genom cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre CO₂-påverkan.
- Vi arbetar aktivt med koldioxidbudgetar och livscykelanalyser i alla våra nybyggnadsprojekt.

→ Läs mer på sidan 61.

Användning

- I användningsskedet har driftenergin den största påverkan på klimatet.
- Vi minskar användningen både direkt och indirekt genom att aktivt arbeta med energieffektiviseringar, batterilösningar och genom att säkerställa lokal produktion av förnyelsebar energi.

→ Läs mer på sidan 54.

Samhällsutveckling

- Våra fastigheter utgör en viktig del av det logistiska nätverket och är en del av stadens fysiska och sociala miljö.
- Genom att arbeta proaktivt med elhandelsleverantörer och våra kunder vill vi bidra till ett motståndskraftigt och modernt energisystem som i sin tur kan möjliggöra en grön omställning för transportsektorn.
- Genom vårt engagemang för lokala samhällen, omgivningen kring våra byggnader, energisystem, miljön och våra kunder är vi med och påverkar samhällsutvecklingen.

→ Läs mer på sidan 60.

Slutskede och återbruk

- I byggnadens slutskede är rivning och hantering av byggnadsdelar det som har störst klimatpåverkan.
- Genom att riva medvetet och sortera vid rivning ökar vi möjligheten till återbruk av material och andra komponenter.
- Därigenom förenklar vi återvinning och minskar avfallsmängder som går till deponi.

→ Läs mer på sidan 56.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Grön finansiering

Ett ambitiöst och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor har lagt grunden för Catenas gröna ramverk för finansiering. Ramverket uppdaterades under 2024 med en tydligare linjering mot EU:s taxonomiförordning och de kriterier som beskriver verksamheterna 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvaltning och ägande.

Vårt ansvar

Catenas finansiering utgörs idag av gröna och ordinarie banklån samt gröna obligationer. Vi för löpande dialoger och rapporterar mot våra finansörer och deltar i diskussioner kopplat till utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger vår hållbarhetspolicy, finanspolicy och skattepolicy till grund för vårt arbete.

Catenas gröna ramverk

Vårt gröna ramverk för hållbar finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Under våren 2024 uppdaterade vi våra kriterier för att tydligare linjera och över tid förenkla rapportering av vår verksamhet med taxonomiförordningens krav för nybyggnation (7.1) och förvärv och ägande (7.7). Investerarreporten och nyckeltalen som redovisas under taxonomirapporteringen går inte att jämföra

För fördjupande information om vårt gröna ramverk, läs gärna vår investerar-rapport som publiceras i samband med bokslutskommunikén.

→ [Ladda ner här!](#)

då investerarrapportens kategori 1 baseras på tillgångarnas värde.

Uppdateringen av ramverket baseras på "the Green Bond Principles" (ICMA) med anpassning till EU-taxonomin och till ramverket hör dessutom vårt mål om att miljöcertifiera alla våra fastigheter.

Under ramverket emitterar vi gröna certifikat avsedda för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket.

Vi har även kopplat ett grönt MTN-program (Medium Term Notes) genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som etablerades 2016 och uppdaterades under 2024, som i sin tur innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet S&P för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. Ramverket har tilldelats betyget "Medium Green" för de gröna villkoren.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

De ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nybyggnadsprojekt och fastigheter i vår förvaltning. Eftersom vi bedriver både nybyggnation och förvaltning av byggnader omfattas hela vår verksamhet av taxonomin. Catena äger 45 procent av bolaget Foodhills Fastighets AB som inte omfattas av EU:taxonomins sektorstandard för bygg och fastighet.

Vårt arbete med grön finansiering

En grön finansiering skapar bättre villkor och därigenom även lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. För 2024 uppgår den gröna finansieringen till 71 procent, vilket innebär att vi redan har uppnått vårt mål om minst 50 procent grön finansiering senast år 2025. Senast år 2030 ska 100 procent av Catenas finansiering vara grön.

Catenas arbete kopplat till EU-taxonomin

Under 2024 har klimatriskanalyser varit ett kontinuerligt tema, ett arbete som vi påbörjade 2021 i samband med vår första klimatriskscreening. Genom detta arbete bedöms framtida fysiska klimatrisker och

klimatanpassningar som bör göras för att minska långsiktiga risker identifieras. En viktig punkt inom taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och generellt ser goda resultat. Hela 71 procent av den totalt utyrningsbara ytan i Catenas fastighetsbestånd ligger inom de nationella gränsvärdena i Fastighetsägarnas topp 15 (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom lagerlokaler för övrig handel motsvarar byggnader med ett primärenergital under 67 kWh/kvm Atemp och lagerlokaler för livsmedel 75 kWh/kvm Atemp).

För mer information, se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 65–71.

Förenlighet med EU-taxonomin krav

	Total, Mkr	Eligible enligt taxonomin, %	2024 Aligned enligt taxonomin, %	2023 Aligned enligt taxonomin, %
Omsättning	2 197	100	71	56
Capex	11 079	100	93	74
Opex	105	100	61	42



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Växthusgasutsläpp

Varför är det viktigt

Catena har genom sitt fastighetsbestånd och projektportfölj en stor påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser. Dels kopplat till energianvändning i driftskedet, dels i form av användning av stora volymer av resurser och material vid framför allt nyproduktion, men också vid ombyggnad och lokalanpassningar. Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och att minska Catenas utsläpp är av stor betydelse och genomsyrar alla delar av verksamheten.

Vårt angreppssätt

Att minska Catenas utsläpp är viktigt av många skäl och Catena strävar efter att minska både energibehovet och klimatpåverkan i både projektverksamheter och vid fastighetsdriften. Catena har högt ställda mål om klimatneutralitet där vi ska bli neutrala 2030.

Klimatrelaterade risker kan ha stor påverkan på Catenas tillgångar. Dels är det omställningsrisker som kan uppstå till följd av en ökad förfrågan på byggnader och lösningar med låga koldioxidutsläpp, ökade lagkrav på bygg- och fastighetssektorn eller ökade material- och råvarukostnader. Dels kan det handla om fysiska risker som kan bero på klimatrelaterade akuta eller kroniska förändringar i nederbörds-mönster, översvämningar och temperaturförändringar.

Catena kartlägger bolagets utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan utifrån GHG-protokollet, vilket ger viktiga insikter om vilka aktiviteter som ger upphov till den största klimatpåverkan. Sedan 2022 följer vi Fastighetsägarnas vägledning för utsläpp i Scope 3. Catenas huvudsakliga växthusgasutsläpp härrör dels

från indirekta utsläpp genom våra hyresgästers energianvändning (Scope 3), dels från indirekta utsläpp från byggprojekt i form av bland annat material, transport och avfall (Scope 3). Se sidan 51 för sammanfattning av var i värdekedjan våra utsläpp sker.

Process och styrning

Catenas klimatstrategi och omställningsplan är integrerade i bolagets övergripande affärsstrategi. Under 2020 sattes utsläppsmål enligt Science Based Targets initiative (SBTi) i syfte att minska växthusgasutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030.

Catena tillämpar rörlig ersättning till ledning och övriga anställda. Den rörliga ersättningen är bland annat kopplad direkt till att främja långsiktigt och effektivt hållbarhetsarbete och kriterier kopplas till bolagets övergripande hållbarhetsmål för att minska den negativa klimatpåverkan.

Drygt 90 procent av Catenas utsläpp kommer från indirekta utsläpp i Scope 3. Beroende på vår nybyggnationstakt härrör 55–75 procent från nybyggnationsprojekt. För att minska påverkan i projekt arbetar vi strategiskt med livscykelanalyser och koldioxidbudgetar för att utvärdera och minska utsläpp kopplat till byggnation. Läs mer om vår klimatpåverkan i Scope 1, 2 och 3 på sidan 52.

Under 2024 påbörjades arbetet med att målsätta även Scope 3 enligt SBTi, enligt den nya sektorstandarden för fastigheter. Detta arbete fortsätter under 2025. Catena följer FN:s globala hållbarhetsmål och våra utsläppsmål linjerar mot Parisavtalet.

Som en del av underlaget för vår uppdaterade SBTi-ansökan har också en spend-analys genomförts för att ta fram schabloner för övriga inköp – en del i kartläggningen av driftskedet.

Mål och ambitioner

Nettonoll

Koldioxidutsläpp Scope 1 och 2
år 2025

3 616¹

Ton CO₂e Scope 1 och 2
(location based)

Nettonoll

Koldioxidutsläpp Scope 3
år 2030

62 679

Ton CO₂e Scope 3
(location based)

50% / 100%

Uthyrningsbar yta ska vara
miljöcertifierad till 2025/2030

46%

Miljöcertifierad yta

100%

Fossilfri energianvändning 2028

99%

Fossilfri energianvändning i
Scope 1 och 2²

Utfall

¹ I Q4 rapporterades 3 723 ton CO₂e på grund av felaktig information från leverantör gällande köldmedia. Korrigering till 3 616 ton CO₂e.

² Under 2024 har vi räknat om fördelningen av utsläpp i Scope 1 och 3, där en större del av användning av naturgas landar i Scope 3. Detta får även en påverkan på fossilfri användning i Scope 1 och 2.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Framsteg under 2024

En viktig del i att minska Catenas växthusgasutsläpp och klimatpåverkan är arbetet med att miljöcertifiera våra byggnader. Vi ser miljöcertifieringar som en metod för att granska våra fastigheter noggrant. För befintliga byggnader arbetar vi med det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM In-Use, som är det mest spridda certifieringssystemet i Europa. För nybyggnationer använder vi alltid BREEAM-SE samt NollCO₂-certifiering där Catenas interna krav är att minst nivån Very Good uppnås. För oss innebär miljöcertifieringen en kvalitetssäkring av tredje part, som säkerställer en

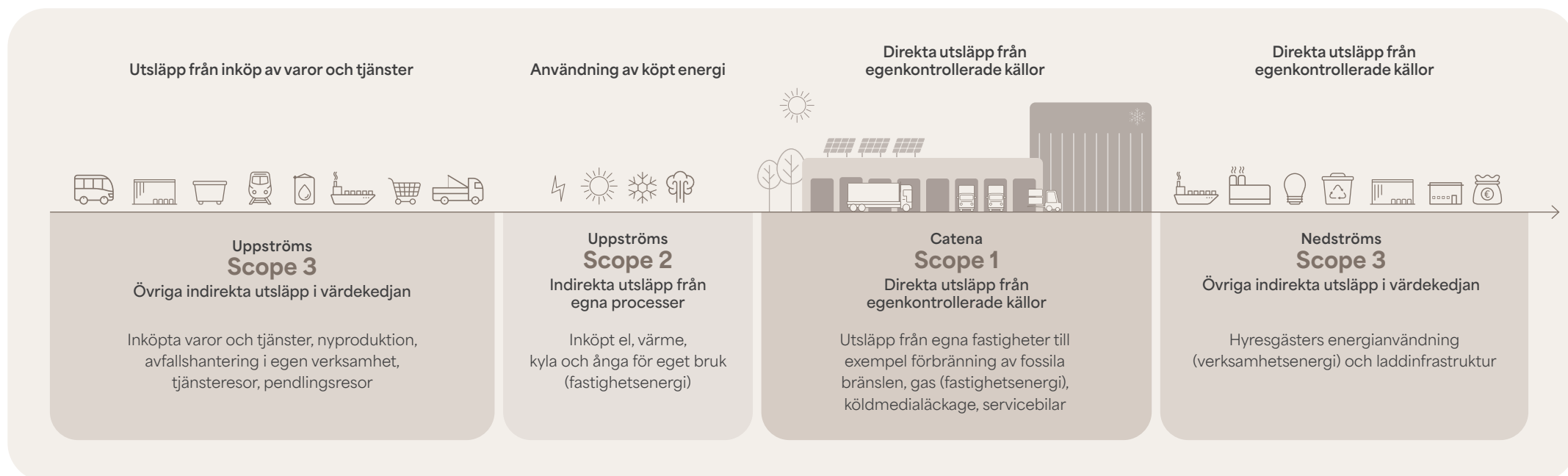
hög hållbarhetsprestanda som är transparent och etablerad. Därtill är det numera möjligt att i den nya manualen för BREEAM-SE välja taxonomilinjerade indikatorer för verksamhet 7.1, vilket både underlättar vår egen uppföljning och tydliggör processen i projektverksamheten.

Sammantaget hjälper certifieringar oss att ta ett helhetsgrepp för att minska våra utsläpp i både byggprocess och drift. Beslut kring certifiering tas alltid i samråd med hållbarhetspecialist eller -samordnare, regionchef och intern projektledare i ett tidigt skede.

Under 2024 har vi ökat takten och tagit stora kliv mot att miljöcertifiera hela vårt bestånd,

under året har ytterligare drygt 470 000 kvm certifierats.

Som en strategisk del av arbetet mot en hållbar förvaltning gick vi under 2024 in i systemstödet Planima i syfte att skapa en tydligare överblick av vårt befintliga fastighetsbestånd. Systemet möjliggör en mer effektiv förvaltning av fastigheter där planering och kontroll är viktiga fokusområden.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Utsläppskällor enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla/systemstöd	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO ₂ e 2024	Ton CO ₂ e 2023 ²	Ton CO ₂ e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av vårt nettonoll mål
Scope 1								
Naturgas	Mestro	Naturvårdsverket Sverige, Energistyrelsen Danmark	0,205 kg CO ₂ e/kWh	85	34	1195	0	Ja
Sprinkleranläggningar	Rillion	Ecopar A	0,275 kg CO ₂ e/kWh	29	24	-	0	Ja
Köldmedialäckage	Köldmediarapporter med ett års eftersläpning	Köldmediarapporter		176	103	257	0	Ja
Servicebilar	Autoplan	Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	44	47	165	0	Ja
Totalt				334	208	1617		
Scope 2								
Fjärrvärme (faktisk förbrukning)	Mestro	Emissionsvärden från resp. fjärrvärmeleverantör (ett års eftersläpning)		199	198	1163	0	Ja
El (location based)	Mestro	IVL, nordisk energimix	0,09 kg CO ₂ e/kWh	3 083	2 855	895	5	Ja
El (market based)	Mestro	Vattenfalls emissionsfaktor för grönt elavtal	0,00002 kg CO ₂ e/kWh	0	0	0	0	Ja
Totalt	(location based)			3 282	3 053	2 058		
Scope 3								
1 Köpta gods och tjänster	Saknar data							Ja
2 Kapitalvaror	Internt projektuppföljningssystem	Catenas schablon för nybyggnation	311 kg CO ₂ e/kvm	47 050 ¹	9 738	13 661	71	Ja
3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Rillion	Drivkraft Sverige Stratsys katalogemissionsfaktorer	0,273 kg CO ₂ e/kWh (diesel) 0,233 kg CO ₂ e/kWh (propan)	57	-	-		Ja
4 Uppströms transport och distribution	Transporter i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror		ingår i kapitalvaror					Ja
5 Avfall genererat från verksamheter	Avfall i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror Collecct, för avfall i förvaltade fastigheter	UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting	ingår i kapitalvaror	2	-	-		Ja
6 Affärsresor	Fakturor, kontoplan, mm	Transportstyrelsen -bensinbil	0,137 kg CO ₂ e/km	22	20	46	0	Ja
	Egencia för affärsresor	Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA) SJ	Schablon från Egencia 0,00027 kg CO ₂ e/km					
7 Anställdas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	40	24	42	0	Ja
		NTM -moped/MC -buss -tåg	0,092 kg CO ₂ e/km 0,085 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km					
8 Ej relevant för Catenas verksamhet								n/a
9 Saknar data								n/a
10-12 Ej relevant för Catenas verksamhet								n/a
13 Nedströms hyrda tillgångar				15 508	14 015	6 601	24	Ja
14-15 Ej relevant för Catenas verksamhet								n/a
Totalt	(location based)			62 679	23 797	20 350		
TOTAL	(location based)			66 295	27 058	24 025	100	

¹ Under året har drygt 150 000 kvm färdigställt vilket förklarar den ökade klimatpåverkan i kategori 3.3.

² Under 2024 har vi räknat om fördelningen av utsläpp i Scope 1 och 3, där en större del av användning av naturgas landar i Scope 3. För 2023 har samma beräkning använts vilket får en påverkan på utfall naturgas i Scope 1 samt kategori 13, Scope 3.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

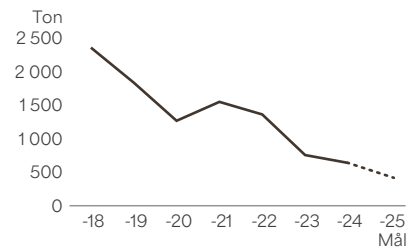
ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Fossilfritt

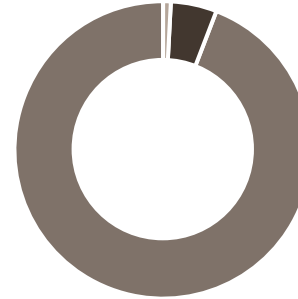
Andel fossilfri energi, Scope 1-2, %	99
Fossilfria fordon, %	46
Antal laddpunkter för elbilar	409
Egenproducerat solel, MWh	9 810

Catenas växthusgasutsläpp (Scope 1+2, market-based), ton CO₂e



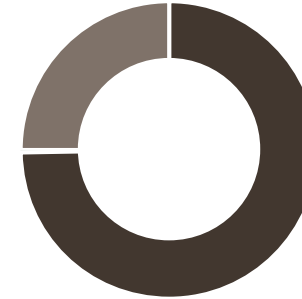
På Catena arbetar vi aktivt med utbyggnad och anpassning av laddinfrastruktur på våra fastigheter för att möta framtida standarder och tillmötesgå våra hyresgästers behov. Vi installerar laddstationer både för personbilar och för tung trafik på strategiska platser, vilket underlättar övergången till elektriska transporter. Genom att placera laddpunkter på våra fastigheter längs med stora transportleder vill vi bidra till att öka tillgång till elbilsaddning och därigenom stödja mer hållbara transportlösningar.

Genom att erbjuda laddpunkter gör vi det enklare för företag och enskilda personer att välja eldrivna fordon, vilket också är en central del i den övergripande hållbarhetsstrategin.



Andel av utsläpp i Scope 1, 2 och 3

Scope 1	1%
Scope 2	5%
Scope 3	94%



Andel utsläpp per underkategori, Scope 3

Kapitalvaror	75%
Nedströms hyrda tillgångar	25%
Bränsle och energirelaterade aktiviteter	0,09%
Anställdas pendling	0,06%
Affärsresor	0,04%





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Energi

Varför är det viktigt

En redan uppförd byggnads största klimatpåverkan är dess energianvändning. Fastighetsbranschen står för närmare 40 procent av Sveriges energianvändning och att arbeta med energieffektivisering och förnybar energi är av högsta vikt för fastighetsägare. Att Catenas byggnader har en låg energianvändning innebär att de i stor utsträckning linjerar mot EU-taxomin. För att klassas som en grön

Vårt angreppssätt

Energianvändning står i direkt förhållande till Catenas klimatpåverkan. Vi följer löpande upp och analyserar byggnadernas energianvändning för att kunna fånga avvikelser och göra eventuella felsökningar. Rapportering av energianvändning och mängd producerad förnyelsebar el sker kvartalsvis samt årligen. Samtliga fastigheter är uppkopplade till Catenas energiuppföljningssystem, vilket omfattar både fastighetsenergi och verksamhetsenergi inkl. uppvärmning och elförbrukning. Det är en förutsättning för att dels kontrollera datatäckning, dels för att kunna identifiera felkällor,

byggnad enligt EU:s taxonomiförordning måste en befintlig byggnad uppfylla nationella krav kopplade till energi. En nybyggd byggnad måste ligga 10 procent under Boverkets nybyggnadsregler. Miljöcertifieringar kräver att en byggnad har en låg energianvändning och därutöver är det också en viktig aspekt för Catenas gröna finansiering.

spåra framsteg och visa på förflyttning över tid.

Produktion av förnyelsebar energi är en viktig fråga för fastighetsägare och Catena ser stora möjligheter att accelerera utbyggnaden av förnyelsebar energi på och kring våra fastigheter. På Catena jobbar vi både med solceller på tak och batterier på mark. Att underlätta för kunder som själva vill bygga solcellsanläggningar är också en möjlig åtgärd.

Process och styrning

Arbetet med att minska energianvändning styrs i nybyggnationer av vårt interna hållbarhetsprogram och indirekt genom att vi strävar

efter uppfyllnad av våra hållbarhetsmål. För projekt med investering över 10 Mkr ställer Catena krav på att byggnader uppnår energiklass A, vilket är 50 procent bättre än Boverkets nybyggnadsregler. En miljöcertifiering med högt betyg förutsätter en energieffektiv byggnad och indikatorer kring energi viktas högt i bedömningen.

Energianvändning i befintliga fastigheter följs upp löpande av teknisk förvaltning och uppföljning sker månadsvis för att bland annat kontrollera datatäckning och identifiera fastigheter lämpliga för energieffektiviseringsprojekt. Ytterligare kontroll av förbrukningssiffror sker inför varje kvartal och inför helåret.

Framsteg under 2024

En energikartläggning på byggnader med hög energianvändning inleddes under 2024 för att identifiera lämpliga energiåtgärder och förflytta byggnaden till en bättre energiklass. Inledningsvis har tio fastigheter valts ut. Arbetet med att energieffektivisera dessa kommer genomföras under 2025.

Under året inleddes ett kontinuerligt arbete med att samla in information om våra hyres-

gästers energiavtal för ytterligare kartläggning av siffror kopplat till växthusgasutsläpp. Alla Catenas hyresgäster har blivit kontaktade och 96 procent har återkopplat med underlag på sina elavtal. Av dessa har 84 procent grön el, vilket i sin tur påverkar våra marknadsbaserade beräkningar i GHG-protokollet.

Under året har vi även tagit stora kliv i utvecklingen av elektrifiering av transportsektorn genom två laddstationer med högeffektsladdning på Catenas fastigheter tillsammans med frakttjänstföretaget Einride. Båda är placerade på strategiska logistiklägen längs med viktiga transportleder i syfte att stödja laddningen av tunga fordon och driva på omställningen. Laddstationen i Norrköping driftsattes i oktober 2024 och stationen i Helsingborg i november 2025.

Produktion av förnyelsebar energi			
	2024	2023	2022
Egenproducerad solenergi totalt, MWh ¹	9 810	7 934	6 724
- varav Catena	9 425	7 501	2 898
- varav hyresgäster	385	433	3 826
Totalt antal solcellsanläggningar ²	42	34	29
- varav Catena	36	31	26
- varav hyresgäster	6	3	3
Total installerad effekt, kWp ³	68 533	12 863	10 663
- varav Catena	18 273	12 103	9 903
- varav hyresgäster	50 260	760	760

¹ Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av abonnemangsinnehav.

² Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av investering.

³ I samband med förvärven av Örja 1:22 och Mossvej 27:29 tillfördes nya anläggningar om 49 MWp. Produktion från dessa inleddes Q1 2025.

Mål och ambitioner

100%

Fossilfri energianvändning 2028

10

Fastigheter förflyttas till en bättre energiklass genom energieffektivisering

100%

Datatäckning på total uthyrningsbar yta

Utfall

99%

Fossilfri energianvändning i Scope 1 och 2

Under 2024 har 10 fastigheter identifierats, arbetet med att förflytta dessa genomförs 2025

100%

Datatäckning på total uthyrningsbar yta



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

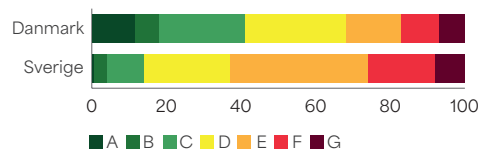
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

På Catena arbetar vi aktivt med att utveckla och stärka samarbetet med våra hyresgäster för att skapa ökad kunskap och fler påverkansmöjligheter gällande de energikällor de väljer. Vi anser att vi har ett stort ansvar i att hjälpa våra kunder göra hållbara val. Genom en tät kundkontakt kan vi komma ännu längre med att optimera driften av våra fastigheter.

Projekt relaterade till effektivisering är viktiga verktyg för att sänka våra fastigheters energianvändning. Under året har vi arbetat vidare med energiprojekt och energieffektivisering

Energiklasser i fastighetsbeståndet			
Kvm LOA	Sverige	Danmark	
Energiklass A	938 325	422 173	
Energiklass B	535 582		
Energiklass C	385 274	73 738	
Energiklass D	349 922		
Energiklass E	117 730		
Energiklass F	36 104		
Energiklass G	54 446		
Saknas	26 839		
Summa	2 444 222	495 911	

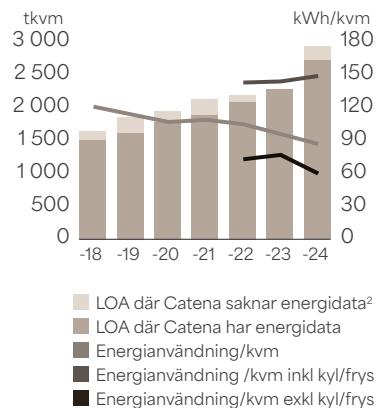
I jämförelse med andra EU-medlemsstater har Sverige i dagsläget relativt höga krav på energiklass A, B och C. Se bild nedan. Sveriges gränsvärden för energiklasser ger en högre andel byggnader i energiklasserna D, E och F samtidigt som Danmarks gränsvärden innebär att de har en större andel av byggnaderna i klass B, C och D.



i våra fastigheter, där vi bland annat satsat på geoenergi, utbyggnad av solceller och batterilager, byte till LED-belysning samt löpande driftoptimering. Sedan 2017 har vi minskat energianvändning per kvm med 40 procent, en siffra som inkluderar både fastighetsenergi och verksamhetsenergi inkl. uppvärmning och elförbrukning.

För 2024 är utfallet för total energiintensitet 87 kWh/kvm (96). För fastigheter med kyl/frys är utfallet 149 kWh/kvm (144) och för fastigheter utan kyl/frys är utfallet 60 kWh/kvm (77).

Energiintensitet¹



¹ Normalårskorrigerat.
² På grund av stora förvärv under året har total LOA med energidata räknats om baserat på en genomsnittsyta för att skapa ett rättvisande nyckeltal.



HusFörHus



Att gemensamt driva frågor kring energieffektivisering på systemnivå är viktigt för Catena. Genom samverkan kan vi nå ut till fler och driva förändring. Catena är engagerade i nätverket #HusFörHus, där vi tillsammans med andra fastighetsbolag driver frågor kring energieffektivisering. I januari 2024 publicerade vi gemensamt en debattartikel på temat - [läs den här!](#)



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Utsläpp till luft, vatten och mark

Varför är det viktigt

Ungefär en tredjedel av Sveriges avfall kommer från bygg- och fastighetssektorn. Majoriteten av avfallet kommer från ny- och ombyggnadsprojekt där stora delar går till förbränning eller deponi. Dessa avfallsmängder måste minska markant samtidigt som andelen avfall som återbrukas och återanvänds måste öka. Produktion av byggmaterial har hög påverkan på klimatet och befintligt material behöver återbrukas i en större utsträckning. Genom återbruk av material och produkter ökar livslängden och mängden avfall minskar.

Vårt angreppssätt

Avfall är en viktig fråga både vid projekt och i driftskedet. I alla byggprojekt ställs krav på entreprenörer att följa vårt hållbarhetsprogram som linjerar med Catenas interna krav, miljöcertifieringskrav och krav från EU-taxonomin. Dessutom ska en avfallsplan upprättas där mängd och typ av avfall som uppstår i byggfasen dokumenteras och rapporteras.

I merparten av våra befintliga fastigheter tar

våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfall.

Process och styrning

Catena arbetar aktivt för att minska byggavfall i byggprojekt och säkerställa en hållbar avfallshandling. Enligt Catenas hållbarhetsprogram ställs krav på att följa miljöcertifieringskrav och EU-taxonomin riktlinjer. I alla nybyggnadsprojekt upprättas en avfallsplan som omfattar både specifika mål för mängden avfall som genereras samt rutiner för att säkerställa korrekt hantering och sortering.

Avfallsstatistik loggas och rapporteras löpande under byggtiden för att säkerställa att både interna och externa hållbarhetsmål efterlevs. Denna statistik används som ett verktyg för att kontinuerligt förbättra avfallshandling och öka materialåtervinningsgraden. Målsättningen är att minst 80 procent av allt bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas. Byggavfall sorterar direkt på byggarbetsplatsen, vilket minskar behovet av deponi och brännbart avfall. Felbeställningar och överblivet material identifieras och skickas i möjligaste mån till-

baka till leverantör alternativt används i andra projekt. Vid rivningar genomförs en rivningsinventering för att identifiera material och byggdelar som kan demonteras och återbrukas i andra projekt i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för hantering av bygg- och rivningsavfall. Detta bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad avfallsmängd.

Tillgängliga data för den mängd avfall som Catena har hanterat i förvaldade fastigheter under 2024 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 83.

Framsteg under 2024

Under året har vi arbetat vidare med att förbättra våra processer i tidiga skeden och har därigenom förfinat vår projektprocess ytterligare. Avfallshandling och cirkulära processer

har fått ett ökat fokus bland annat genom nya samarbeten och systemstöd.

Samarbetet med CC-build, ett branschöver-skridande nätverk för att dela kunskap och öka förutsättningar för återbruk, som inleddes 2023 fortlöpte också under 2024. Inventering av material på våra fastigheter pågår kontinuerligt och laddas upp på portalen i syfte att säljas antingen internt eller externt.

För att förbättra vår process kopplat till avfallsrapportering har vi anslutit oss till systemstödet Collecct, en lösning för att hantera avfallsdata på ett mer strukturerat sätt. Vi ser stor potential i bättre kontroll och hantering av avfallsdata eftersom vi förutom en förenklad rapportering också skapar nya möjligheter till att driva på omställningen mot en cirkulär ekonomi.



Värdefulla samarbeten med lokala återbruks-hubbar

Catena samarbetar med REbygg i Göteborg, ett initiativ från byggbranschen med syfte att erbjuda material och stöttning i återbruksprocessen. Potentialen vi ser i lokala återbruks-hubbar är stor. Genom engagemang och involvering av både vår egen projektverksamhet och entreprenörer driver vi på omställningen mot en mer cirkulär ekonomi.

Catena kravställer återbruk vid nybyggnationer och inom förvaltningen ska återbrukat material användas i bland annat ombyggnationer och hyresgästanpassningar.

Mål och ambitioner

Återbrukat material

Ska användas i alla projekt

80%

Bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas

Utfall

Återbrukat material

Vi fortsätter accelerera cirkulära processer i projektverksamheten

78%

Bygg- och rivningsavfall har gått till återvinning¹

¹ 78 procent avser sex slutförda projekt under 2024. Total avfallsmängd 914 892 kg varav 716 022 kg har gått till återvinning.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Vatten

Varför är det viktigt

Vatten är en bristvara i många delar av världen och vattenförbrukning är en viktig hållbarhetsfråga ur ett globalt perspektiv. På senare tid har tillgången på dricksvatten blivit begränsad också i Sverige, bland annat i Nyköping och Katrineholm där Catena äger fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt med uppföljning och åtgärder för att sänka vår vattenförbrukning i samtliga fastigheter. I takt med ett förändrat klimat och förekomsten av mer extrem nederbörd blir också dagvattenhanteringen alltmer viktig. Dammar och diken är vanliga metoder för att hantera dagvatten, men andra metoder undersöks också kontinuerligt.

Vårt angreppssätt

Som fastighetsägare spelar Catena en viktig roll vad gäller att påverka mängden vatten som används i våra fastigheter. För att minska vattenanvändningen i våra fastigheter installeras bland annat snålspolande toaletter, läckagedetekteringssensorer och perlatorer. Det sker bland annat i samband med certifiering av befintliga byggnader eller vid nybyggnation/ombyggnation. I enstaka fall kan Catenas hyresgäster ha en direkt påverkan på vattenförbrukningen i fastigheten beroende på deras typ av verksamhet. I dagsläget har Catena bara ett fåtal hyresgäster med vattenintensiv verksamhet, i form av tvätterier och hantering

av frukt och grönt.

Förbrukningsdata för vatten samlas in genom vattenmätare som finns i våra byggnader och som löpande kontrolleras och följs upp för att upptäcka eventuella avvikelser. Genom vårt uppföljningssystem har vi möjlighet att följa våra hyresgästers vattenförbrukning och har för närvarande mätpunkter på alla våra fastigheter, till största del med manuell avläsning.

Process och styrning

Arbetet med att minska Catenas vattenförbrukning styrs dels av Catenas hållbarhetsprogram för nyproduktion och tillbyggnad, dels är låg vattenförbrukning ett krav för högt betyg vid miljöcertifiering. Vid uppförande av nya byggnader installeras om möjligt insamlingsystem av regnvatten som används till spolning av toaletter eller för bevattning av planteringar för att minska användningen av dricksvatten.

Catenas fastigheter är anslutna till kommunala vattensystem, se sammanställning i tabell. Vattenutsläpp regleras av kommunala avloppsreningsverk och hanteras enligt miljökrav fastställda av Naturvårdsverket.

Framsteg under 2024

Catena har inga målsättningar relaterat till vattenanvändning, men följer löpande upp på förbrukning och arbetar aktivt med insamling och återanvändning av vatten. Vi följer utvecklingen av nya metoder för vattencirkulering och ser

Vattenleverantör och vattentäkt		
Län	Vattenleverantör	Vattentäkt
Skåne	NSVA, VA Syd AB, m. fl.	Ytvatten, grundvatten
Halland	Kungsbacka kommun, m. fl.	Grundvatten
Jönköping	Jönköpings kommun	Ytvatten
Västra Götaland	Göteborgs Stad, m. fl.	Ytvatten
Östergötland	Nodra Vatten och Avlopp, m. fl.	Ytvatten
Värmland	Karlstads kommun	Konstgjort grundvatten
Örebro	Tekniska förvaltningen Örebro	Ytvatten
Södermanland	Sörmland vatten	Konstgjort grundvatten
Stockholm	Stockholm Vatten AB, Telge Nät AB, m. fl.	Ytvatten, grundvatten
Uppsala	Heby kommun	Grundvatten
Västernorrland	Mitt Sverige Vatten	Grundvatten
Västerbotten	Umeå Vatten och Avfall AB	Grundvatten
Norrbotten	Luleå kommun	Ytvatten

stora möjligheter att återanvända gråvatten i våra fastigheter.

Under året har vi installerat insamling av regnvatten i cistern i flera nybyggnadsprojekt, där vattnet återcirkuleras i fastigheten genom bland annat avspolning i toaletter. Målet är att kunna nå en 80-procentig täckning av spolvatten för toaletter per år genom att samla upp regnvatten, där undermätare sätts upp för att följa upp resultatet.

För 2024 redovisar vi för första gången antal byggnader i områden med vattenstress,

en siffra som vi baserar på [Word Resources Institute kartläggning](#) av områden med risk för vattenstress. Vattenstress avser de områden där risk för vattenstress avses vara minst medium-high, vilket är i mitten av en fem-gradig skala.

Framåtriktat ser vi att vårt mål om miljöcertifieringar kommer att resultera i minskad vattenintensitet och -förbrukning. Därutöver strävar vi efter automatiserad mätning i alla fastigheter. Tillgänglig data för vattenförbrukning rapporteras på sidan 82.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Biodiversitet

Varför är det viktigt

Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden och tillhandahåller viktiga tjänster och funktioner för människan som livsmedel, luft och vatten. Samtidigt är förlusten av biologisk mångfald ett växande hot mot mänsklig¹heten och fler arter än någonsin är på väg att försvinna. Både globalt och nationellt är läget för den biologiska mångfalden allvarligt. Som ett bolag som både förvaltar och bygger nytt har Catena en negativ påverkan på biologisk mångfald i hela värdekedjan. Catenas verksamhet är relevant för två av de främsta drivkrafterna till förlusten av biologisk mångfald, förändrad mark- och vattenanvändning samt överutnyttjande av resurser.

Vid byggnation och uppförande av nya byggnader tar Catena stora ytor i anspråk, vilket innebär negativ påverkan på olika ekosystem och att många organismers naturliga livsmiljöer krymper. Utveckling av samhällen och infrastruktur skapar en fragmentering av landskapet som både försämrar livsmiljöer och begränsar arters möjligheter att sprida sig i naturen.

Vårt angreppssätt

Som bolag i en sektor som driver förändrat markutnyttjande och nyttjar stora materialvolymen behöver Catena agera ansvarsfullt och transparent. Vårt biodiversitetsarbete följer principen om skadelindringshierarkin - vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera. Catena har som målbild att hela fastighetsbeståndet ska vara nettopositivt gällande biologisk mångfald år 2030.

Catenas fastigheter i Sverige och Danmark omfattar en total yta om 10,5 miljoner kvm. Arbetet med ett nettopositivt bestånd innebär att vi ska visa en mer positiv än negativ påver-

kan på biodiversitet på våra fastigheter. Både i nybyggnadsprojekt och i befintliga fastigheter strävar vi efter att kontinuerligt identifiera, bevara och skapa värdefulla naturmiljöer genom att i möjligaste mån minska hårdgjorda ytor och ersätta dem med ytor som gynnar biologisk mångfald, som blå ytor i form av dammar och diken eller gröna ytor som äng eller annan bevuxen yta.

Vi rådgör alltid med externa ekologer och genomför en naturvärdesinventering enligt svensk standard (SS 199000) för att därefter ta fram rekommendationer för hur vi kan jobba mot nettonoll förlust av biodiversitet.

I projekt och inköp handlar det om att få en ökad förståelse för hur våra materialinköp påverkar naturen på andra platser för att göra mer medvetna val över tid.

Process och styrning

Arbetet med biologisk mångfald på och kring våra fastigheter styrs genom Catenas hållbarhetspolicy, interna hållbarhetsprogram samt vår handbok för biodiversitet. Därutöver regleras Catenas verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Innan detaljplan antas

och bygglov tilldelas måste området vara kartlagt ur miljösynpunkt. Artskyddet är införlivat i svensk lag och i kombination med Catenas interna krav och arbetsverktyg jobbar vi hårt för att minska vår verksamhets negativa påverkan på miljön. Byggnation sker inte på mark som är livsmiljö för hotade arter som listats på den europeiska röda listan.

Catena använder sig av grönytefaktorsberäkning (GYF) för att mäta, planera för och rapportera mot målet om ett nettopositivt fastighetsbestånd gällande biodiversitet till 2030. Vi ser det som en fördel att bygga vidare på en etablerad modell med angivna faktorer framför att skapa ett eget sätt att mäta biodiversitet. GYF är ett etablerat verktyg som används av ekologer och landskapsarkitekter, vilket ökar transparens och trovärdighet. Grönytefaktorn beräknades för första gången 2022 för samtliga fastigheter baserat på ingångsvärden från 2021-12-31.

Insatser med syfte att främja biologisk mångfald genomförs löpande efter dialog med externa ekologer och uppföljning av grönytefaktor görs årligen för att följa upp på vår förflyttning.

Biodiversitet på Catena

I slutet av året släppte vi en uppdaterad version av vår handbok för biologisk mångfald. Den innehåller bland annat information om varför gröna ytor är viktiga på en logistikfastighet, vad man bör tänka på när man beställer en naturvärdesinventering och konkreta förslag på enkla åtgärder som gör stor nytta för omgivande natur.

Vill du veta mer? Ta del av vår handbok som finns tillgänglig på vår webbplats. Där berättar vi mer om hur vi arbetar med biodiversitet på Catena, vi djupdyker i metodiken Grönytefaktor och ger andra tips kring rapportering, planering, utförande och uppföljning.

→ [Ladda ner här!](#)



Mål och ambitioner

Nettopositiva, befintligt/projekt

Nettopositiva gällande biodiversitet med GYF-beräkningar

100%

Yta kartlagd av ekolog

10

Biodiversitetsprojekt i befintligt bestånd/år

Utfall

Nettopositiva, 0,35/2,20

Nettopositiva gällande biodiversitet med GYF-beräkningar

36%

Yta kartlagd av ekolog

5

Biodiversitetsprojekt i befintligt bestånd/år



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Framsteg under 2024

I oktober genomförde Catena sitt största biodiversitetsprojekt hittills på fastigheten Åre 92 i Borås, där vi omvandlar 40 000 kvm sandmark till ängsmark i syfte att gynna biologisk mångfald. Området kommer inte bara bli en viktig livsmiljö för pollinatörer utan också höja sociala värden på fastigheten för de som verkar där. Då omfattningen av detta projekt är så stort beräknar vi det nya GYF-värdet våren 2025 för att vara säkra på att projektet har varit framgångsrikt.

Även Region Syd fortsätter att ta stora steg där uppföljning av förra årets åtgärder i att ersätta gräsmattor med ängsmark och plantering av perenna växter visar på fina resultat. I år har nya naturvärdesinventeringar enligt svensk standard gjorts på flertalet fastigheter runt om Helsingborg och åtgärder har planerats in till våren 2025. Det är praktiska sätt att belysa hur vi kan skapa bättre förutsättningar på våra fastigheter och nyttja ytor för att gynna biodiversitet.

I början av året anslöt vi oss till nätverket Business & Biodiversity som drivs av konsultbo-

laget Ecogain. Vi ser att det är av högsta vikt att följa utvecklingen kring biodiversitet och hålla oss uppdaterade om de framsteg som görs. Under våren deltog delar av hållbarhetsteamet på en fältkurs i Sigtuna som anordnades av nätverket i syfte att utveckla kunskap om beräkningsverktyget Climb. Climb används för att beräkna värden av biologisk mångfald och för att värdera svensk och nordisk natur på ett transparent och jämförbart sätt.

Catena är medlem i Fastighetsägarna och därigenom även medlem i Hållbarhetsrådet

där vi aktivt deltar i arbetsgruppen för biologisk mångfald. I juli publicerades [Fastigheternas guide till biologisk mångfald](#), en guide som Catena har varit med och tagit fram.

Biodiversitet i bebyggda fastigheter exkl. projektområden	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2024					
GYF-faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,27	0,39	0,51	0,12	0,35
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 985 507	1 647 087	2 552 393	1 239 818	7 424 805
2023					
GYF-faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,23	0,42	0,53	0,16	0,39
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 673 701	1 639 216	2 552 393	563 421	6 428 731
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2024	0,28	0,39	0,51	0,21	0,40
GYF-faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2023	0,23	0,42	0,53	0,19	0,40
Markarea kvm, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd	1 651 701	1 628 587	2 552 393	453 143	6 285 824
GYF-faktor jämförbart bestånd bebyggda fastigheter %	24,09	-7,04	-3,70	8,78	0,84

Biodiversitet i projektområden	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2024					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,58	2,08	4,65	0,00	2,20
Markarea kvm, projektområden	1 847 205	568 904	501 797	0	2 917 906
2023					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,60	0,66	4,69	0,00	1,99
Markarea kvm, projektområden	1 509 675	568 904	501 797	0	2 580 376
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2024	1,60	2,08	4,65	0,00	2,30
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2023	1,60	0,66	4,69	0,00	1,99
Markarea kvm, projektområden jämförbart bestånd	1 509 675	568 904	501 797	0	2 580 376
GYF-faktor jämförbart bestånd projektområden %	0,00	215,81	-0,80	-	15,35



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Markanvändning

Varför är det viktigt

Frågor kring mark och markanvändning är ständigt närvarande för ett fastighetsbolag. Läget för en logistikfastighet är avgörande och varje kilometer som kan sparas in har stor betydelse för miljön. Samtidigt måste hänsyn tas till både sociala och miljömässiga faktorer när ny mark tas i anspråk. Som svensk aktör och långsiktig fastighetsägare värdesätter vi den svenska detaljplaneprocessen där ett syfte är att samordna olika samhällsintressen.

Vårt angreppssätt

För att ett byggprojekt ska kunna påbörjas krävs en detaljplan över byggområdet. Om en detaljplan inte redan finns, upprättar kommunen en ny detaljplan över marken tillsammans med Catena, där berörda parter får information och ges möjlighet att lämna sina synpunkter på utformningen av detaljplanen innan den vinner laga kraft.

Att Catena förvärvar markområden och exploaterar marken för logistikanläggningar har å ena sidan en potentiell positiv påverkan på lokalsamhället i form av bland annat arbetstillfällen och varuförsörjning till privatpersoner och företag i närområdet. Å andra sidan har vi en negativ påverkan genom att vi tar naturmark i anspråk. Arbets sättet med detaljplaner säkerställer att vi i högre grad tar hänsyn till de olika intressen som finns i frågor rörande markanvändning.

Process och styrning

Detaljplanen styr i första hand på vilket sätt Catena kan nyttja marken. Som en del av Catenas interna hållbarhetsprogram ska samråd med tredjepartsintressenter ske och önskemål från dessa ska i möjligaste mån beaktas och inkluderas i processen.

Enligt EU:s taxonomi finns flertal krav som behöver uppnås för taxonomilinjerering. Bland annat behöver en miljökonsekvensbedömning upprättas och skydds- och kompensationsåtgärder föreslås.

Detaljplaneprocessen



gärder föreslås. Byggnation ska inte uppföras på mark med stor biologisk mångfald eller mark som fungerar som livsmiljöer för utrotningshotade arter. Detta krav anses uppfyllas genom gällande detaljplan.

Genom detaljplaneprocessen genomförs en social påverkansanalys och naturvärdesanalys av markområdet. Resultaten offentliggörs i en samrådshandling i syfte att samla information och ge berörda parter möjlighet att lämna synpunkter. Utifrån synpunkterna beslutar kommunen om det finns skäl att ändra planförslaget. Efter denna process ställs planuppdraget ut för granskning, där berörda parter ges ytterli-

gare möjlighet att lämna kommentarer. När granskningstiden löpt ut antas detaljplanen, där möjlighet att överklaga beslutet finns. Görs inte detta vinner detaljplanen laga kraft.

Framsteg under 2024

Markanvändning är starkt kopplat till resone-mang kring biologisk mångfald. Se sidorna 58-59 för att läsa om hur vi nyttjar mark i både nybyggnadsprojekt och i vårt befintliga bestånd i relation till biologisk mångfald.

Vid utgången av 2024 var 41 procent av markbanken detaljplanlagd och 52 procent i pågående process att få godkänd detaljplan.

Mål och ambitioner

Nettopositiva,
befintligt/projekt
Nettopositiva gällande
biodiversitet

10

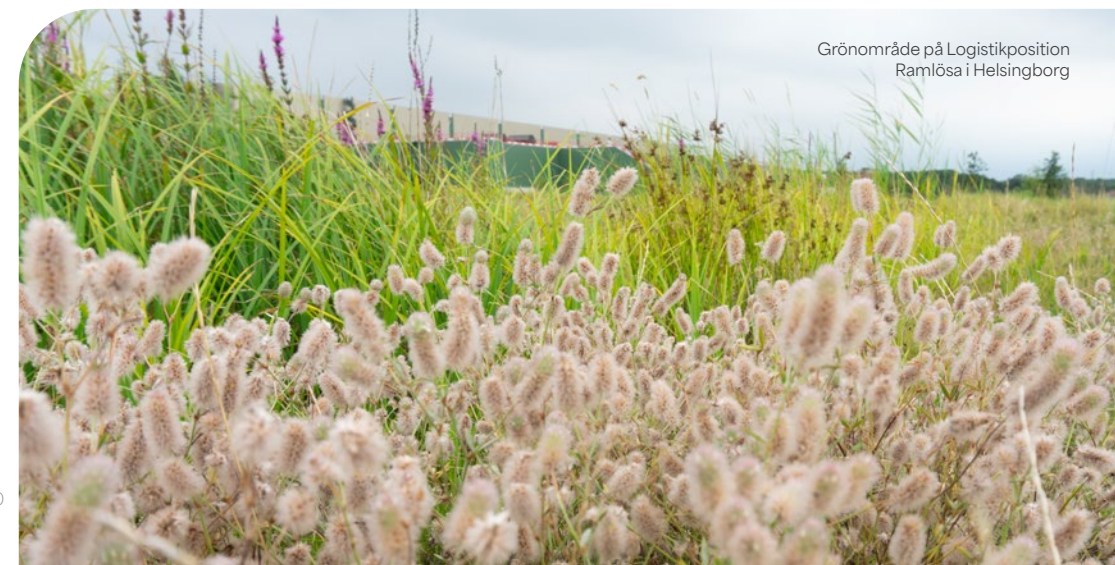
Biodiversitetsprojekt i
befintligt bestånd/år

Utfall

Nettopositiva,
0,35/2,20
Nettopositiva gällande
biodiversitet

5

Biodiversitetsprojekt i
befintligt bestånd/år



Grönområde på Logistikposition
Ramlösa i Helsingborg



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Materialval

Varför är det viktigt

Catena nyttjar stora mängder material vid ny- och ombyggnationer och är till stor del beroende av tillgången till och produktion av nödvändiga råmaterial. Att styra om användningen till resurseffektiva och genomtänkta materialval är avgörande för att skapa hållbara och hälsosamma fastigheter med låg miljöpåverkan. En omfattande omställning är nödvändig där optimerad resursanvändning och cirkulära processer blir en integrerad del av hela byggprocessen.

Vårt angreppssätt

För Catena är det viktigt att utforska, upptäcka och ständigt vara delaktiga i utvecklingen av nya material. Catenas hållbarhetsprogram styr val av material mot låga koldioxidutsläpp, ansvarsfull anskaffning och säkerställer att materialen är giftfria och miljövänliga. Under 2024 fortsatte arbetet med att ta fram en materiallista som inkluderar material vi har testat med goda resultat, material vi vill testa i kommande projekt och material vi undersöker, men som är svåra att applicera med de förutsättningar som gäller i dagsläget.

Hållbarhetsprogram

I alla projekt arbetar vi med specificerade hållbarhetskrav som både driver oss mot våra egna mål och säkerställer att vårt arbete linjerar med externa krav och regelverk.

Koldioxidutsläppsmål

Utsläpp kg CO ₂ e/kvm	2023	2024
Nybyggnation	240	204
Kyl- och fryslösning	255	217

Vid nybyggnationer och större ombyggnationer genomförs livscykelanalys både i tidigt skede och vid färdigställande av byggnad. Den tidiga livscykelanalysen fungerar som grund för eventuella materialutbyten som ger koldioxidbesparingar, medan den slutgiltiga livscykelanalysen ger en överblick av hela byggnadens livslängd och utgör värdefull information för framtida nybyggnadsprojekt.

Vi kan minska vårt resursutnyttjande avsevärt genom att prioritera cirkulära lösningar och integrera återvunnet eller återbrukat byggmaterial där möjligt. Vidare arbetar vi med att utveckla byggnader för att vara anpassningsbara och demonterbara, vilket möjliggör utbyte av byggkomponenter utan att skada material och skapar förutsättningar för framtida återbruk.

Process och styrning

För att säkerställa jämförbarhet mellan projekt och över tid, baseras Catenas livscykelanalysberäkningar på IVL:s nationella riktlinjer. Beräkningarna omfattar livscykelkedena A-C enligt standarden EN 15978, vilket innebär att produktion, transport, byggande, användning och slutskede analyseras. Samtidigt stödjer denna metodik efterlevnaden av EU-taxonominns hållbarhetskrav.

I våra projekt kontrolleras alla material genom noggrant definierade processer innan de används. Alla material dokumenteras via loggboksverktyget Byggvarubedömningen, där eventuella avvikelser mot våra miljökrav motiveras. Endast material som är godkända i vårt system och fria från farliga ämnen används, vilket säkerställer att inga skadliga ämnen sprids varken inomhus i byggnader eller i omgivande natur. Därigenom följer vi Miljöbalkens försiktighetsprincip och säkerställer ansvarsfull materialanvändning.

Mål och ambitioner

204 kg CO₂e/kvm
Koldioxidbudget per nybyggnation

15 %
Förbättring årligen

Utfall

227 kg CO₂e/kvm¹
Utsläpp per kvm

¹ Beräkning har skett genom att räkna klimatpåverkan/kvm för slutförda projekt under 2024 och multiplicera detta med deras sammanlagda yta.

Framsteg under 2024

Fokus under året har varit att i ett tidigt skede av nybyggnadsprojekt skapa bättre underlag för klimatpåverkan per material i relation till kostnad. För att kunna göra smarta materialval är det viktigt att kunna jämföra klimatpåverkan

från olika material och samtidigt se kostnaden, för att säkerställa genomförbarhet av projektet. Olika typer av systemstöd har undersökts och detta arbete fortsätter in i 2025. Utvärderingarna omfattar både verktyg för beräkningar i tidiga skeden och fullständiga LCA-beräkningar.

Livscykelanalyser

Beräkning	Fastighetsbeteckning	Beräkningsmetodik	Utfall kg CO ₂ e/kvm BTA	
			Skede A1-A5	Skede A-C
2024	Hyltena 1:102	BREEAM-SE Mat01 2017	253	316
2024	Vipparmen 1, Hus A	BREEAM-SE Mat01 v6.0	202	226
2024*	Vevaxeln 1, Hus C	BREEAM-SE Mat01 v6.0	250	268
2024	Klökan 1:25 (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 v6.0	214	329
2024	Sockret 4, hus 1	Klimatdeklaration	188	
2024*	Sockret 4, hus 2	BREEAM-SE Mat01 v6.0	229	380
2024	Stigamo 1:49	BREEAM-SE Mat01 v6.0	212	264
2024	Dansered 1:70, hus B	BREEAM-SE Mat01 2017	153	233
2023*	Dansered 1:69, hus A (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 2017	186	227
2023	Norra Varalöv 31:11, hus D	BREEAM-SE Mat01 2017	225	491
2021	Broby 57:5 (kyl/frys)	Klimatdeklaration	311	
2021	Lagret 4	Klimatdeklaration	224	

* Preliminär.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

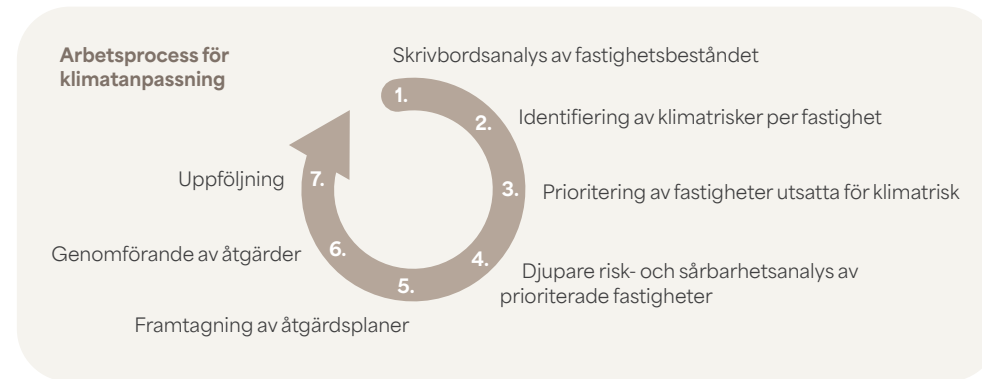
Klimatrapportering enligt TCFD

Nedan följer en klimatrapport över Catenas klimatrelaterade risker och möjligheter. Rapporten är upprättad enligt TCFD:S riktlinjer om styrning, strategi, riskhantering, nyckeltal och mål. Syftet är att ge information om de risker och möjligheter som övergången till ett mer resurseffektivt samhälle innebär.

Catena följer sedan 2021 TCFD:s (Task Force on Climate related Financial Disclosures) rekommendationer för klimatrapportering. Klimatrapporteringen utgår från två scenarioanalyser för hur världen ser ut 2050. Klimatscenarioerna har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC). Det ena spåret är att vi uppnår Parisavtalet och det andra spåret är att vi fortsätter i gamla fotspår. Initialt inleddes arbetet med en workshop kring risker och möjligheter som resulterade i olika aktiviteter och åtgärder. Fler-talet åtgärder implementerades under 2021 och andra arbetar vi kontinuerligt vidare med, exempelvis:

- Hållbarhetsmålen uppdaterades under 2021.
- Hållbarhetsprogram (för projekt >10 miljoner, innehåller krav om koldioxidbudget och säkerställer hänsyn till material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten). Uppdateras årligen.
- Ökat takten på våra miljöcertifieringar av befintliga byggnader.
- Alltid krav på miljöcertifiering vid nybyggnation (BREEAM-SE minimum Very Good).
- Analys av både fysiska och omställningsrisker för portfölj som uppdateras årligen.
- Digitalisering av underhållsplaner.

Under 2024 har fokus i förvaltningen varit att digitalisera våra underhållsplaner för våra



fastigheter. Att digitalisera arbetet med underhållsplaner kommer under 2025 gå hand i hand med hanteringen av klimatrisker på våra fastigheter.

Styrning

Catenas ägare beslutade genom ägarrepresentanter i styrelsen 2021 att vässa Catenas hållbarhetsmål och höja ambitionsnivån. Återrapportering sker löpande till ägarna genom ägarrepresentanter i styrelsen samt genom våra kvartalsrapporter. Catena tar årligen fram en affärsplan som sedan fastställs av styrelsen. I planen ingår också hållbarhetsstrategin nedbruten till både kort- och långsiktiga mål. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och

styrelse. Förvaltningsorganisationen ansvarar för det dagliga arbetet kopplat till klimatrelaterade frågor för befintliga fastigheter, medan projektorganisationen ansvarar för klimatrelaterade frågor för projekt.

Strategi

Som långsiktig ägare av logistikfastigheter är det självklart för Catena att klimatfrågan är en viktig del av affärsplanen samt en integrerad fråga i olika delar av organisationen. Catenas hållbarhetsstrategi och mål är på samma sätt en sammanflätad del av Catenas övergripande affärsplan. Det betyder att bolaget ska drivas på ett hållbart sätt och att det påverkar samtliga beslut i bolaget. Sveriges klimatar-

Fysiska klimatrisker

- Skyfallsrisk
- Värmerisk/värmeböljor
- Snöfall
- Skogsbrand
- Skred/sättning

Omställningsrisker

- Ökade koldioxidutsläpp
- Politiska beslut kopplade till ökade energipriser eller hinder för utveckling
- Ökade lagkrav på fastighets- och byggsektorn
- Ökade material- och råvarukostnader
- Förändrad kravbild från kunder, kommuner och finansörer

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskade koldioxidutsläpp vid nybyggnation och ombyggnation
- Ökad andel egenproducerad energi
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar samhällsutveckling
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

bete regleras i Klimatlagen (2018) och målet är att Sverige senast 2045 ska vara nettonoll gällande växthusgasutsläpp. På Catena vill vi gärna vara drivande i omställningen och har ett övergripande hållbarhetsmål att till 2030 uppnå nettonoll för våra växthusgasutsläpp, samtliga scope.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

En viktig del i arbetet mot klimatneutralitet i värdekedjan är våra utsläpp kopplade till nybyggnation. Här är vårt arbete med materialval, återbruk och koldioxidbudgetar väldigt viktiga styrmedel. Hösten 2020 godkände Science Based Target initiative (SBTi) Catenas mål att minska växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2 med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Från 2018 till 2024 har energiintensiteten¹, kWh/kvm, minskat med 39 procent. Catena arbetar kontinuerligt för att optimera energianvändning både i eget bestånd och driver frågor om energieffektivisering tillsammans med andra fastighetsbolag i kampanjen #Husförhus, läs mer på sidan 55.

¹ Normalårskorrigerad.

Riskhantering

Identifierade fysiska klimatrisker som bedöms som mest relevanta för våra fastigheter är skyfallsrisk och värmerisk, därefter kraftiga snöfall, skogsbrand, skred och översvämning. Skyfall är den enskilt största risken i både scenario 1 (RCP4,5) och scenario 2 (RCP8,5).

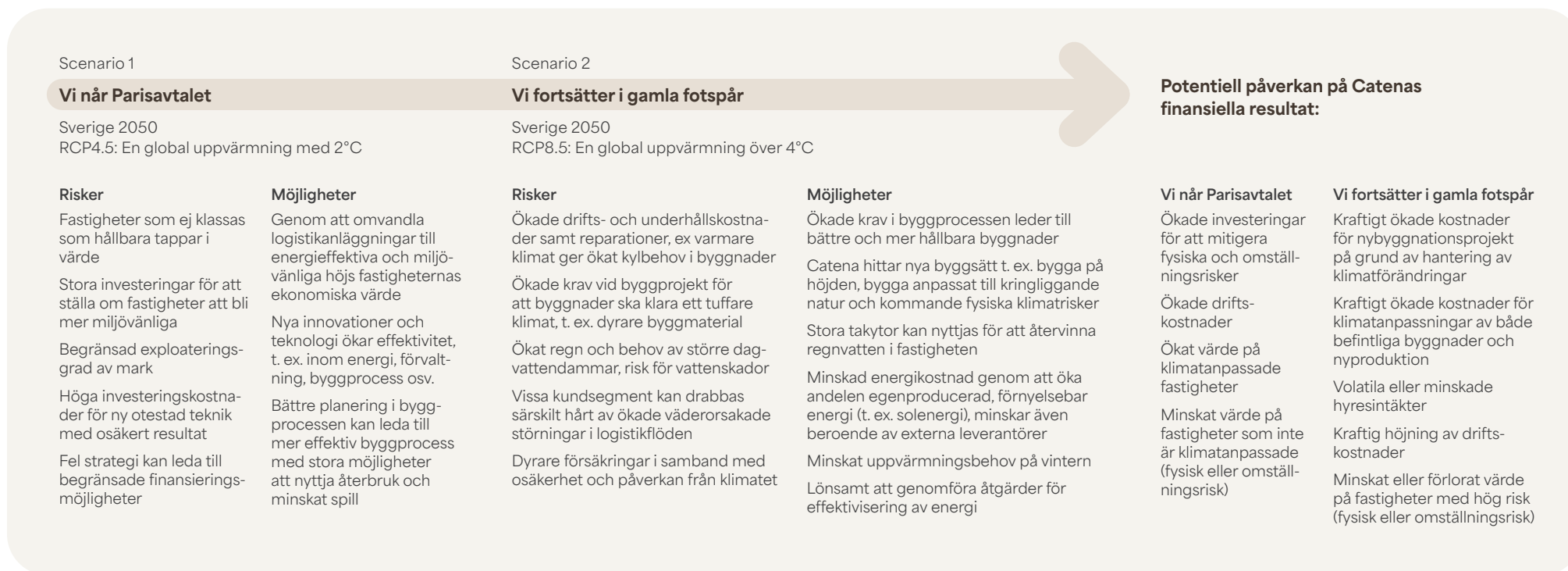
Första inventering av Catenas befintliga bestånd utifrån både fysiska- och omställningsrisker genomfördes under hösten 2021 med hjälp av MSCI:s verktyg "Climate Value-at-Risk". Inventeringen kompletterades under 2022, när en djupare klimatriskbedömning genomfördes på samtliga byggnader utifrån de 28 klimatrelaterade risker som listas i EU:s taxonomiförordning.

Identifierade risker har vidare analyserats på fastighetsnivå. I möjligaste mån har klimatscenarier RCP4,5 och RCP8,5 analyserats. För de klimatrisker som har en tvågradig exponeringsklassning har fastigheterna bedömts utifrån klassningen "låg exponering" eller "ökad exponering". Låg exponering innebär att fastigheten ligger utanför riskområdet. Fastigheten kan då vara placerad precis utanför ett riskområde för exempelvis översvämning från vattendrag och därmed går det inte att säga att ingen risk föreligger och fastigheten klassas som låg exponering.

Under året har Catena fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom att bland annat

lyfta in RSL 01 (indikator för översvämning) och RSL 03 (indikator för naturkatastrofer) i vår process för miljöcertifiering av befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use. Dessa indikatorer tar vi också vid nybyggnation vid certifiering, enligt BREEAM-SE. Därigenom samlar vi på oss underlag för att framåtriktat kunna bedöma dess påverkan på bolaget. De fastigheter som förvärvats och färdigställda under året ingår också i den övergripande kartläggningen som uppdateras årligen.

Enligt TCFD:s riktlinjer ska bolag lämna upplysningar utifrån styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Se sammanfattande tabell på sidan 64 med hänvisningar till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimtrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

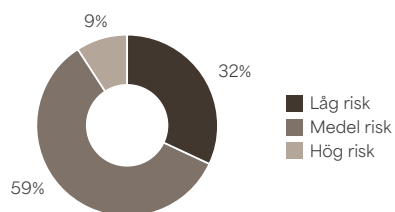
motsvarar den föreslagna modellen ”[Recommendations and Supporting Recommended Disclosures](#)”.

Indikatorer och mål

Dagens klimatförändringar leder till att extremväder ökar i intensitet och frekvens. Hela Catenas fastighetsbestånd har bedömts utifrån dess exponering för klimatrelaterade risker. Åtta risker har identifierats som relevanta för våra fastigheter i både Sverige och Danmark, bland annat skred, erosion, snöfall, skogsbrand och översvämning. De båda länderna bedöms ha snarlikt klimat och snarlika väderförhållanden och fastigheterna bedöms därmed vara utsatta för likartade risker. Catena kan genom denna kunskap arbeta långsiktigt och förebygga klimatrelaterade skador på fastigheterna. Generellt ser vi att skyfall och värmeböljor är de vanligaste klimatriskerna i Catenas bestånd.

Fördelningen av klimatrisker visar att den största delen av fastighetsportföljen är utsatt

Fördelning portföljens utsatthet för klimatrisker



Diagrammet visar fördelning av portföljens utsatthet för klimatrisker. För låg risk anses fastigheten vara exponerad för 1-2 risker, för medel 3-4 risker och hög risk är 5-6 risker. Ingen fastighet är utsatt för fler än 7 risker.

för 1-4 klimatrisker och bedöms därmed ha en låg eller medel utsatthet. 9 procent av fastighetsbeståndet anses vara utsatt för hög risk, det vill säga utsatt för 5-6 klimatrisker. Ingen fastighet är utsatt för 7 eller fler risker.

Vi ser å andra sidan att bedömd utsatthet de facto inte innebär att fastigheten är exponerad för en risk. Resultatet från klimatriskanalysen visar att vi generellt har en låg exponering för exempelvis översvämning från hav eftersom våra fastigheter inte ligger havsnära. Fastigheten klassas dock fortfarande som utsatt för risk, om än exponeringen anses vara låg. Detsamma gäller bland annat utsatthet för skogsbrand, där fastigheter i anslutning till skog har en högre exponering. Övriga fastigheter klassas också vara utsatta – om än i låg utsträckning. Det är därför viktigt att ta lokala aspekter i beaktning när åtgärdsplaner för ökad resiliens ska upprättas. Likväl är det viktigt att beakta vilken klassificering som risken har.

Syftet med klimatriskanalysen är att skapa en

djupare kunskap om vilka fysiska klimatrisker fastighetsbeståndet är exponerade för och därigenom identifiera vilka fastigheter som är utsatta för en högre fysisk klimatrisk än andra.

Catena arbetar strategiskt och operationellt för att nå målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. Omställningen till att bli mer resurseffektiva och minska klimatpåverkan sker i alla delar av vår värdekedja. I nybyggnadsprojekt arbetar vi med koldioxidbudgetar och ökar andelen återbrukat material. Energieffektivitet är ett kontinuerligt arbete som inte minskat i betydelse under 2024. Vi fortsätter arbetet med installation av solceller och batterier på våra fastigheter. En betydande del av Catenas hyresgäster har verksamheter som innebär ytor med kyl och frys – vilket medför en högre energiförbrukning och energiintensitet i fastigheterna. Smarta, energieffektiva lösningar och egen produktion av förnyelsebar energi är här särskilt viktiga hörnstenar.

Arbete under 2024

Förvaltningen arbetar löpande med att identifiera och åtgärda klimatrisker i beståndet. Ett exempel är från fastigheten Varla 6:15 i Kungsbacka som ligger i ett område som historiskt sett haft hög risk för översvämning kopplat till närliggande Kungsbackaån, havsnivåhöjningar, skyfallspåverkan och osäkerheter i grundvattnivåer. Under året har en utökad klimatriskanalys på fastigheten genomförts med förslag på förebyggande åtgärder. Klimatriskanalysen tas bland annat fram för att motivera efterlevnad av EU:s taxonomiförordning samt i enlighet med miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use. Klimatrisker har identifierats och bedöms vara förhöjda till följd av fastighetens placering i förhållande till riskkällorna.

Bland de åtgärder som utförts är bland annat förstärkning av vall, montering av nivåalarm i källaren på fastigheten som larmar vid en vattennivå på 10 cm och förberedelse av sand säckar och annat akut material att använda vid eventuell översvämning.

TCFD – sammanfattning och sidhänvisningar till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 37-40, 44-46.	a) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 37-40.	a) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 62-64.	a) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 62-64.
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 37-40, 44-46.	b) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 37-40.	b) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 37-40, 62-64.	b) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 52.
	c) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 37-40, 62-64.	c) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 37-40, 44.	c) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 43.

→ Läs mer om hållbarhetsrelaterade risker i vårt riskavsnitt på sidorna 37-40.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning bidrar till att styra kapital och investeringar för att främja en hållbar samhällsutveckling. Catena rapporterar frivilligt i årets hållbarhetsrapport enligt EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852.

Catena redovisar taxonomilinjer mot miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, vilket också är grunden i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljömål 1 är tydligt definierat per verksamhet, (7.1 och 7.7), för bygg- och fastighetsbranschen. Catenas kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Catena på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion. Catena redovisar även tillämplighet för 3.2 Cirkulär ekonomi och arbetar med att säkerställa linjer mot målet.

För varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda för att verksamheten ska anses vara hållbar. Verksamheten får dessutom inte ha en negativ påverkan (eng. Do no significant harm, DNSH) för något av de övriga miljömålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.1 och 7.7 bedömer vi att DNSH kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllda genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Catenas hela verksamhet:

- Uppförande av nya byggnader (CCM 7.1/CE 3.2)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7)

Catenas bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 67–71. Där framkommer också hur bolaget efterlever de tekniska granskningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Catenas hantering av minimiskyddsåtgärder beskrivs på sida 66.

Redovisningsprinciper

Catenas tolkning av EU:s taxonomiförordning gäller den sjunde aktiviteten som avser byggnation och fastigheter. Catena redovisar på aktivitet 7.1, uppförande av nya byggnader, vid initierande av nybyggnationer för egen förvaltning, med andra ord nybyggnation i egen regi och/eller i nybyggnation i JV:s.

Vi gör detta för att vi ser en stor samhällsnytta i att kravställa de specifika kraven som avser 7.1 för att ställa om byggsektorn. Catena ser det som omöjligt för byggherrar att exempelvis möta krav som 7.1 på eget bevåg. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare av tjänsten och betalare ställa kraven – annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske.

Vid förvärv av nybyggnation tolkar Catena att fastigheten är förenlig med taxonomiförordningen om den uppfyller kriterier för 7.7. Sammantaget, vid förvärv av nyproduktion ser vi inte att vi själva har rådighet att möta

kriterierna för 7.1, vi ser samtidigt att praxis börjar utvecklas mot att följa den här typen av uppdelning.

Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljpaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.

Taxonomirapporteringen har kontrollerats för att undvika dubbelräkning.

DNSH (do not significant harm)

DNSH-kriteriet innebär att verksamheten klassas som grön om aktiviteten gör ett väsentligt bidrag till ett eller flera miljömål samtidigt som ingen väsentlig skada påförs de övriga miljömålen och minimiskyddsåtgärder upprätthålls. Catena arbetar systematiskt för att säkerställa att DNSH-kriteriet upprätthålls.

EU-taxonomin	2024, Mkr	Tillämplighet, %	Förenlighet, %
Omsättning ¹	2 197	100	71
Investeringar ²	11 079	100	93
Kostnader ³	105	100	61

¹ Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

² Investeringar (Capex) avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

³ Kostnader (Opex) avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

Nationella gränsvärden: Fastighetsägarnas topp 15 respektive topp 30*

Byggnadskategori	Primärenergital topp 15 2024	Primärenergital topp 30 2024
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85

* Topp 15 och 30 procent (fastighetsagarna.se). Catenas danska fastigheter har också inkluderats i denna klassificering eftersom det saknas danska gränsvärden.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Mänskliga rättigheter, inkluderat arbetstagares rättigheter

Catena arbetar för att skapa ett arbetsklimat där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av verksamheten. Under 2023 togs en intern handlingsplan för mångfald och inkludering fram som riktar sig till alla som arbetar på Catena. Handlingsplanen utgår från diskrimineringslagen (2008:567), arbetsmiljölagen (1977:1160) samt Arbetsmiljöverkets föreskrifter om organisatorisk och social arbetsmiljö, arbetsmiljöpolicy, riktlinjer för likabehandling samt rutiner för hantering av kränkningar och trakasserier.

Handlingsplanen är framtagen av HR tillsammans med företagsledningen. Företagsledningen ansvarar för att följa upp och säkerställa att de aktiviteter som finns beskrivna i likabehandlingsplanen genomförs. Ledningen ska också agera som föredöme i frågor som rör likabehandling. HR ansvarar för att inkludera likabehandlingsperspektivet i processer, verktyg och strategier samt för att följa upp likabehandlingsplanens mål och vid behov vidta åtgärder för uppfyllelse.

Catenas uppförandekod är ett centralt dokument i organisationen. Under 2024 har vi fortsatt utveckla vår riskhanteringsprocess i projektverksamheten, där nya administrativa föreskrifter tagits fram. Över tid ser vi att detta kommer förenkla uppföljning på plats och möjliggöra arbetsplatskontroller, som ett steg i att kunna säkerställa social hållbarhet i våra projekt. En ledande princip är att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut).

Tillsammans med kraven i vår ISO-certifiering (14001) och kommande lagkrav krävs ännu bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av leverantörskedjan. Utöver vår visuellblåsarfunktion undersöks hantering och framtagande av en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. Under året har Catena också varit aktiva i Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och arbetsgruppen Hållbarhet i värdekedjan där vi i samverkan med andra fastighetsägare syftar till att ta fram vägledning i frågan.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området mänskliga rättigheter eller brott mot arbetstagares rättigheter.

Antikorrupcion och mutor

Catena är skyldiga att förhålla sig till de lagar och regler som handlar om givande och tagande av muta. I vår uppförandekod "Vårt Ansvar" ges tydliga exempel på hur mutor kan se ut i vår verksamhet. Vi har policyer och riktlinjer som behandlar etiska frågor och förhållningsätt som beaktar Näringslivskoden. Som ett led i att underlätta för alla i bolaget att följa dessa styrande dokument och för det fall att möjlighet inte funnits att rådgöra med närmsta chef, finns vår visuellblåsarkommitté som hanterar alla inkomna ärenden från visuellblåsarfunktionen.

Catena eller dess högsta ledning har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området mutbrott.

Skatt

Catena ska sträva efter att skatter och avgifter betalas i tid och med rätt belopp. Bolaget bevakar och följer löpande upp nya förändringar i

lagar och praxis för att säkra att skatt hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Bolaget har en publik skattepolicy som ett led i att vara affärsmässig i sin skattehantering och inte föra en aggressiv skatteplanering.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området skatt.

Rättvis konkurrens

Catena är ett publikt bolag och ska vara resurshållande vid upphandling av leverantörer. Catena har rutiner och processer för att säkerställa konkurrensutsättning vid till exempel upphandling av projekt eller längre uppdrag.

Catena ska beakta miljöhänsyn och sociala och arbetsrättsliga hänsyn i upphandlingar. Vi har högt ställda ambitioner i att minska vår klimatpåverkan och öka graden av återbrukade produkter och material i vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att uppnå klimatneutralitet i förvaltnings- och projektverksamheten. Vid inköp och upphandling ska möjligheten till minskad klimatpåverkan och resurseffektivitet aktivt undersökas och i möjligaste mån präglav av leverantör.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området konkurrenslagstiftningen.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2024

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1555	71	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	56	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		1555	71	71	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	56		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-							-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	642	29	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								44		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		642	29	29	-	-	-	-	-								44		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 197	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTAL		2 197	100																



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2024

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1666	15	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	36	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	8 618	78	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	38	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		10 284	93	93	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	74		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0							-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1/CE.3.2	796	7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								14		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								12		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		796	7	7	-	-	-	-	-								26		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		11 079	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTAL		11 079	100																

* Verksamhet 7.1 går mot B-komponent/CAPEX plan.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2024

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	64	61	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	42	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		64	61	61	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	42		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	41	39	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								58		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		41	39	39	-	-	-	-	-								58		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		105	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTAL		105	100																



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Överblick Catena och taxonomins miljömål

Andel av omsättning/total omsättning		
	Taxonomiför- enlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	71%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		
	Taxonomiför- enlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	93%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	15%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter		
	Taxonomiför- enlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	61%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Koderna är förkortningar av miljömålen:

CCM: Begränsning av klimatförändringar **CCA:** Anpassning till klimatförändringar **WTR:** Vattenresurser

CE: Den cirkulära ekonomin **PPC:** Förebyggande och begränsning av föroreningar **BIO:** Biologisk mångfald

Omsättning

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100), förenlighet uppgår till 71 procent (56).

Kapitalutgifter

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100) och miljömål 4 (CE) till 22 procent (35). Förenlighet uppgår till 100 procent (74) gällande miljömål 1. Ingen förenlighet har bedömts mot miljömål 4.

Driftsutgifter

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100). Förenlighet uppgår till 61 procent (42).

Definitioner av nyckeltal

Omsättning

Omfattar samtliga intäkter från ekonomiska aktiviteter som är kopplade till de fastigheter som Catena äger. Nyckeltal för omsättning totalt har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Intäkter från fastigheter som Catena inte äger eller övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger omfattas inte.

Kapitalutgifter

Omfattar samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter, även investeringar som enskilt är definierade i taxonomin. Omfattar ej investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis inventarier och programvaror. Se not 12 på sidan 109.

Driftsutgifter

Omfattar enligt EU-taxonomin regler endast de fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter; forskning och utveckling, byggnadsreivering, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparation, samt övriga utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av underleverantör. Omfattar ej utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt.

Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej. Se not 5 på sidan 105.

Catena identifierar att samtliga aktiviteter listade i taxonomin är relevanta för såväl investeringar som kostnader och intäkter.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergi-relaterade verksamheter

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln. NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik. NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa. NEJ

Fossilgasrelaterade verksamheter

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen. NEJ





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö

Hälsa och säkerhet

Mänskliga rättigheter

Antikorruption, regelefterlevnad och etik

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Arbetsmiljö

Varför är det viktigt

Catena har ett ansvar att tillhandahålla en säker och inkluderande arbetsmiljö för sina medarbetare. Catena är beroende av en hälsosam, kompetent och motiverad arbetskraft för att kunna leverera kvalitet och effektivitet i alla delar av verksamheten. Att sträva efter en bred sammansättning av medarbetare där alla ges samma möjlighet till utveckling bidrar till att olika perspektiv och synsätt tas till vara och hjälper Catena att utvecklas och växa. Att inte ha en säker arbetsmiljö kan resultera i avbrott i verksamheten, rättsliga förfaranden, negativt rykte och andra ekonomiska konsekvenser.

Vårt angreppssätt

På Catena arbetar vi aktivt för att skapa en hållbar och trygg arbetsmiljö och arbetsplatskultur där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av verksamheten. Genom att värna om rättigheter, bygga en kultur som möjliggör vidareutveckling och säkerställa lika villkor skapas en attraktiv arbetsplats som kan hjälpa bolaget att leverera bättre resultat. Därutöver kan det attrahera nya talangfulla medarbetare som kan hjälpa bolaget att generera bättre resultat.

På Catena är utbildning och möjlighet till utveckling en prioriterad fråga. Medarbetare och bolag har ett gemensamt ansvar i att hålla kompetens uppdaterad och säkerställa rätt kompetens inför framtiden. Som arbetsgivare ska Catena bidra till och skapa förutsättningar för kontinuerligt lärande. Vid årliga medar-

betarsamtal, som genomförs med samtliga medarbetare, tas utbildningsplaner fram. Centrala och viktiga utbildningsområden är förvaltningsfrågor, hållbarhet, ekonomi och olika områden inom juridik.

Utvecklingsmöjligheter sker både genom extern utbildning och internt genom att vi lär oss av varandra. För medarbetare på väg in i pension erbjuds extra rådgivning via bolagets pensions- och försäkringsrådgivare.

Process och styrning

Ledning och chefer med personalansvar arbetar löpande med uppföljning kring arbetsmiljön. Arbetsmiljö lyfts även som en punkt på medarbetarsamtalen. Vid fall av, eller risk för, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, HR-chef eller VD.

Catenas arbetsmiljöarbete utgår från arbetsmiljölagstiftningen och är beskrivet i styrande dokument som arbetsmiljöhandbok, personalhandbok och policy om krishantering. I dessa dokument finns beskrivet hur arbetsmiljöarbetet drivs och hur ansvarsfördelning ser ut.

Som stöd i arbetet med mångfald och inkludering har Catena en mångfald- och jämställdhetspolicy, handlingsplan för mångfald och inkludering samt riktlinjer vid rekrytering som innebär att vi tillämpar positiv särbehandling. Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 84.

Vid nyanställning ingår vår arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy som obligatoriska delar för att från början sätta tonen av vikten av god arbetsmiljö. Vid behov och önskemål ges

Mål och ambitioner

85

Trustindex om 85 till 2025

40/60

Fördelning kvinnor/män i organisationen

Utfall

81

Trustindex 2024

42/58

Fördelning kvinnor/män i organisationen

möjlighet till kompletterande utbildning inom området.

Framsteg under 2024

Varje år genomför Catena en medarbetarundersökning tillsammans med Great Place to Work i syfte att få en bild över hur medarbetarna upplever Catena som arbetsplats. Frågorna rör dimensionerna likvärdighet, gemenskap, omsorg, tvåvägsdialog, rättvisa och kompetens. Resultatet utvärderas på bolagsnivå och bryts ner och målsätts på respektive avdelning. Undersökningen har genomförts sedan 2021 och ger både en nulägesbild över organisationen samt identifierar områden med förbättringspotential.

Under 2024 har samtliga chefer med personalansvar samt skyddsombud genomfört utbildning i arbetsmiljö där roller och ansvar,

systematiskt arbetsmiljöarbete och organisatorisk och social arbetsmiljö varit teman. Alla medarbetare har under året även fått delta i workshops om arbetsmiljö samt ta del av utbildning om ergonomi. Därutöver har samtliga medarbetare även tagit del av utbildning kopplat till IT-säkerhet.

I mars slutfördes FN Global Compact Accelerator program kopplat till jämställdhet. I arbetet med att säkerställa jämställda löner har Catena under året värderat samtliga roller i bolaget utifrån de sex faktorerna utbildning och erfarenhet, problemlösning, sociala kompetenser, personal- och ekonomiskt ansvar, påverkan, psykisk och fysisk arbetsmiljö. Därefter har lönekartläggning genomförts vilken sedan säkerställts med extern konsult.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö

Hälsa och säkerhet

Mänskliga rättigheter

Antikorruption, regelefterlevnad och etik

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Lönerelation män och kvinnor, %

	2024	2023	2022
Styrelse	81	87	89
Koncernledning	50	58	61
Koncernledning exkl. VD	80	88	89
Förvaltning (samtliga regioner)	76	71	75
Region Syd (medarbetare)	84	-	-
Region Väst (medarbetare)	79	-	-
Region Öst (medarbetare)	89	-	-
Region DK (medarbetare)	-	-	-
Administration (HR, marknad, ekonomi och hållbarhet)	-	57	58
Projekt och affär	-	-	-

Catena arbetar strategiskt för ökad jämställdhet i samtliga medarbetarkategorier och tillämpar positiv särbehandling vid rekrytering. För 2024 redovisar vi för första gången förvaltning på respektive regionnivå. Procentuell fördelning redovisas när det finns mer än en man respektive kvinna i gruppen. För arbetsställe administration redovisas ingen lönerelation för 2024 då det vid utgången av året saknas manliga medarbetare. Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp, förvaltning, respektive region exkl. personalansvarig chef, projekt och affär samt administration. Arbetslivserfarenhet och anställningstid är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. VD och styrelseordförande är män.

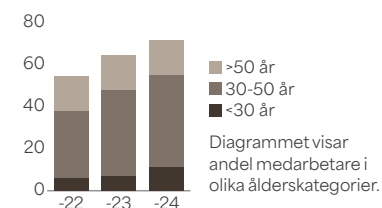
Föräldraledighet

2024	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigade till föräldraledighet ¹	72	30	42	42	58
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	18	8	44	10	56
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	14	4	29	10	71
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	12	3	25	9	75
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate) ²	14	4	100	10	100

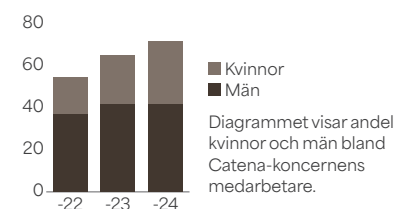
¹ Med medarbetare berättigade till föräldraledighet avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.

² Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Medarbetarnas fördelning per ålder



Medarbetarnas fördelning per kön



Utbildningstimmar

	2024	2023	2022
Genomsnitt samtliga	24	14	11
Kvinnor	20	13	16
Män	27	15	9
Ledning	62	24	38
Övriga medarbetare	22	13	9
Förvaltning	18	15	9
Projekt och affär	32	7	6
Administration	23	12	5

Tabellen visar genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och sedan 2022 fördelat per kategori anställd. Ledarskapsprogram har genomförts under 2024 vilket förklarar genomsnittligt antal för ledningsgrupp.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorruption, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Hälsa och säkerhet

Varför är det viktigt

Arbetsmiljön på Catena ska vara utformad så att ingen drabbas av ohälsa eller skada på grund av sitt arbete, varken fysiskt eller psykosocialt. Catenas ansvar för en hälsosam arbetsplats fri från olyckor och arbetsrelaterad frånvaro inkluderar egna medarbetare, men också tillfälligt anställda, inhyrda arbetare och entreprenörer. Catena värderar hälsa och säkerhet högt och ingen som arbetar för bolaget eller påverkas av dess verksamhet ska behöva äventyra vare sig hälsa eller säkerhet. Sjukfrånvaro leder till både direkta och indirekta kostnader i form av sjuklön och arbetsbortfall, men också till onödigt mänskligt lidande som med rätt åtgärder hade kunnat undvikas.

Vårt angreppssätt

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. I enlighet med Catenas miljöledningssystem ISO 14001 rapporteras avvikelser och eventuella brister i hälsa och säkerhet löpande under året. För att avvikelserapportering ska ske konsekvent krävs engagerat och synligt ledarskap och fullt engagemang av Catenas anställda. Under 2024 bytte vi rapporteringssystem för att underlätta och förenkla avvikelserapportering och ansvariga chefer har utbildats i systemets funktioner. Rapporterade avvikelser följs upp och vid behov inrättas rutiner för att säkerställa att liknande händelser inte sker igen. Rapportering inkluderar både avvikelser i kontorsmiljö, i befintligt fastighetsbestånd och i projektverksamheten.

Hälsa- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Ledningsgruppen ansvarar för årlig uppföljning av arbetsmiljö och samtliga medarbetare har möjlighet att skicka in ärenden eller delta vid specifika punkter under ledningsmöten. Information om policyer och riktlinjer finns tillgängliga för alla anställda på Catenas intranät. Uppgifter rörande arbetsmiljöansvaret är fördelade och vid behov delegerade i koncernen med VD som ytterst ansvarig.

För att främja medarbetares hälsa har Catenas medarbetare tillgång till företagshälsovård och kontinuerliga hälsoundersökningar med förebyggande åtgärder. Samtliga medarbetare erbjuds möjlighet till privat sjukvårdsförsäkring som ger tillgång till förebyggande hälsotjänster och sjukvård. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 4 500 kr årligen samt massage och träning på arbetstid.

Process och styrning

Rapportering gällande hälsa och säkerhet avser i första hand våra egna medarbetare, våra egna kontor och förvaltning i egen regi. I pågående nybyggnadsprojekt ligger arbetsmiljöansvaret enligt avtal hos totalentreprenören.

Catenas arbetsmiljöarbete utgår från Arbetsmiljölagstiftningen som beskrivs i vår arbetsmiljöhandbok och i andra policyer. Dessa innehåller instruktioner om hur rapporter om tillbud och olyckor ska rapporteras och utredas. En systematisk undersökning av arbetsmiljön genomförs en gång per år genom skyddsronder på regionkontor och huvudkontoret av chefer med personalansvar. Både

fysisk och organisatorisk/social arbetsmiljö undersöks och riskbedöms.

För förvaltningsorganisationen finns en tydlig utbildningsplan gällande de arbetsmiljöutbildningar som krävs för respektive roll. Identifierade risker vid förvaltningsarbete är relaterade till ensamarbete, fall- och klämskador, heta arbeten och arbete på hög höjd samt risker i samband med resor. Identifierade risker relaterade till kontorsmiljö är främst stress, arbetsbörda och resor till och från arbetet.

Mål avseende hälsa och säkerhet är kopplat till hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö och nyttjar de hälsofrämjande förmåner som finns. Catenas system för anmälan av sjukfrånvaro stöder inte rapportering av anledning till frånvaro, därav rapporteras endast total sjukfrånvaro.



Pensioner, försäkringar och förmåner för anställda inom Catena

- Tjänstepension
- Tjänstegruppplivförsäkring
- Olycksfallsförsäkring
- Föräldraförsäkring
- Sjukförsäkring
- Företagshälsovård
- Privat sjukvårdsförsäkring
- Pensions- och försäkringsrådgivning

Innehåll i försäkringar och förmåner i sin helhet framgår av kollektivavtal och personalhandbok.

Mål och ambitioner

75%
Nyttjande av friskvård

0
Allvarliga olyckor/dödsfall

Utfall

71%
Nyttjande av friskvård

2
Allvarliga olyckor/dödsfall



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorruption, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Framsteg under 2024

Under 2024 inleddes en process för införandet av kontinuerlig åiterrapportering av incidenter och tillbud inom Catenas projektverksamhet. Dessa rapporteras in i samma rapporteringssystem som för resten av organisationen och följs upp och hanteras löpande som en stående punkt i projektgruppens uppföljningsmöten. Rapporteringssystemet har inte använts under tillräckligt lång tid för att kunna göra en relevant utvärdering av dess funktionalitet. Utvärdering av process och system kommer att ske först under 2025.

Ett utvecklingsarbete gällande riskvärdering i förvaltningen inleddes under året, där bland annat rutiner för användning av ensamlarm inkluderas, ett arbete som fortsätter och initieras i början på 2025.

Samtliga medarbetare erbjöds en återkommande hälsoundersökning och under 2024 gavs möjligheten att komplettera med ett konditionstest. Totalt valde 84 procent att göra hälsoundersökningen.

Catena vill säkerställa en hållbar arbetsmiljö genom att i första hand förebygga fysisk och psykisk ohälsa. Tillsammans med andra insatser syftar hälsoundersökningen till att i ett tidigt skede hantera ohälsa och skapa utrymme till hälsofrämjande åtgärder. Sedan hösten 2024 har alla medarbetare möjlighet till en timmes träning i veckan på arbetstid för att främja god hälsa.

Under 2024 har alla medarbetare deltagit i utbildning om hjärt- och lungräddning.

Sjukfrånvaro			
	2024	2023	2022
Kvinnor, %	1,8	2,0	1,9
Män, %	1,4	2,5	1,5
Total frånvaro	1,6	2,3	1,6

Tabellen visar total sjukfrånvaro av totalt schemalagda arbetstimmar.

Personal i projekt	
	2024
Totalt antal arbetade timmar för entreprenader etc	88 653
Totalt antal konsulter	45

Antal arbetade timmar är baserat på antalet registrerade ID06-timmar hos Skatteverket. Det innebär samtliga som arbetar på vår byggarbetsplats inklusive interna projektledare. Dessa timmar är dividerade med Catenas schemalagda årsarbetstid om 1 984 för att få ett genomsnitt på antal konsulter.

Inhyrd personal		
	2024	Varav kvinnor, %
Totalt antal konsulter	6	33
Totalt antal inhyrda timmar	2 337	11

Inhyrd personal som arbetar på Catenas kontor där Catena har fullt eller delat arbetsmiljöansvar.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, egen personal				
	2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor*	1	1,8	2	2,0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	0	0
Antal dagar arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0

Med egen personal avses egen personal och internt inhyrd personal. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 115 669 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.

* Skiljer från redovisningen från föregående år då vi nu beräknar faktiskt arbetad tid (tidigare beräkning enligt schablon).

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, entreprenör i byggprojekt		
	2024	
	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0
Arbetsrelaterade olyckor	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	2	4,5

Med byggprojekt avses Catenas nybyggnadsprojekt. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 88 653 timmar som rapporterats via ID06 i nybyggnadsprojekt. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar. Allvarlig arbetsplatsolycka definieras utifrån Arbetsmiljöverkets beskrivning; fraktur, svår blödning, svår skada på nerver, muskler och senor.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorruption, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Mänskliga rättigheter

Varför är det viktigt

Catena verkar i en bransch som har stor påverkan både på miljö och samhälle. Företag spelar en viktig roll i att bidra till ekonomisk, ekologisk och social utveckling, men behöver samtidigt säkerställa att verksamheten inte sker på bekostnad av människors hälsa och säkerhet. I bygg- och fastighetsbranschen är brott mot mänskliga rättigheter mer förekommande än i andra branscher i Sverige, i synnerhet på byggarbetsplatser. Catena kompromissar inte mellan vinst och människors hälsa eller mellan tillverkning och miljömässigt ansvar. För ett bolag som inte bara förvaltar, utan som också bygger nytt, är dessa frågor av största vikt vid val av leverantörer och samarbetspartners.

Vårt angreppssätt

Det finns ett starkt engagemang inom Catena för att driva på utvecklingen för ett mer hållbart logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt miljö- och samhällsansvar. Vi skriver årligen under Global Compacts 10 grundprinciper och stöttar FN:s internationella deklaration

om mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Catena har ett ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter.

Catena ska i förebyggande syfte alltid motverka direkt eller indirekt diskriminering och trakasserier. Vi har nolltolerans mot mobbning, utfrysning, oönskade närmanden och alla former av trakasserier. Fall av diskriminering kan fångas upp via medarbetarenkäter, närmaste chef, HR, fackliga parter eller via Catenas visuellblåsarfunktion. Läs mer om vår visuellblåsarfunktion på sidan 77.

Process och styrning

Att våra leverantörer delar Catenas perspektiv och att policyer och rutiner efterlevs är en förutsättning. Utgångspunkten är alltid vår värdegrund och vår uppförandekod - de ger vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Catenas interna hållbarhetsprogram beskriver hur vi ar-

betar med leverantörsbedömningar i nybyggnadsprojekt.

Framsteg under 2024

Som ett steg i att motverka diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen har samtliga medarbetare deltagit i workshops och utbildning kopplat till bemötande, kommunikation och rutiner kring fall av kränkande särbehandling.

Vidare under året har fyra fall av kränkande särbehandling inkommit och hanterats enligt arbetsmiljöpraxis.

Diskriminering	2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0	0

Diskriminering kan anmälas via visuellblåsarfunktionen eller enligt handlingsplan i personalhandboken. Inga fall har rapporterats.

Mål och ambitioner

0	0
Fall av brott mot mänskliga rättigheter	Fall av kränkande särbehandling
Utfall	
0	4
Fall av brott mot mänskliga rättigheter	Fall av kränkande särbehandling





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorrupktion, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Antikorrupktion, regelefterlevnad och etik

Varför är det viktigt

Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses korrupktion vara både omfattande och utbredd. Som ett ledande logistikfastighetsbolag på den skandinaviska marknaden är det därför viktigt att Catena har en arbetsstruktur som motverkar risken för korrupktion och andra oetiska förehavanden. Efterlevnad av tillämplig lagstiftning och Catenas policyer och riktlinjer bidrar till att minska risker relaterat till bland annat korrupktion, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, datasäkerhet och konkurrens.

Vårt angreppssätt

Catena har ett stort ansvar i att verka för att eliminera risken för korrupktion och andra oegentligheter i alla situationer. Catenas uppförandekod, som är godkänd av styrelsen,

sätter grunden för hur vi ska integrera bolagets värderingar med hur vi förväntas uppträda och agera i det dagliga arbetet. Uppförandekoden ska följas i hela organisationen, varhelst den verkar och bedriver verksamhet. Den klargör bland annat Catenas regler och riktlinjer gällande antikorrupktion, representation och gåvor.

Catena följer "Kod mot korrupktion i arbetslivet" som ges ut av Institutet mot mutor (IMM). Uppförandekoden styr arbetet för att motverka korrupktion med tydliga riktlinjer för hur medarbetare på Catena förväntas agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället och med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkter.

För nya medarbetare är utbildning om antikorrupktion och vår uppförandekod en obligatorisk del av onboardingprocessen. Tillsammans med hållbarhetspolicy, personalhandbok och arbetsmiljöhandbok klargör uppförandekoden

hur medarbetare ska agera med gott omdöme.

Process och styrning

Catenas anställda, leverantörer och kunder har sedan 2019 möjlighet att anonymt vända sig till vår visselblåsarfunktion. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör som bedömer, utreder och hjälper bolaget att hantera olika typer av oegentligheter. En extern part, som hanterar Catenas externa visselblåsarfunktion, arbetar i samråd med Catenas visselblåsarkommitté som består av tre personer som representerar styrelse, ledning och fastighetsförvaltning.

Visselblåsarfunktionen möjliggör för både anställda och samarbetspartners att rapportera missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policyer och samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Repressalier mot den som lyfter avvikelser på

arbetsplatsen är förbjudna. Vi redovisar fall som efter utredning bedömts som faktiska visselblåsarenden. Tre fall har inkommit till visselblåsarfunktionen. Det har inte uppfyllt kriterierna för visselblåsning och inkluderas därmed inte i rapporteringen.

Vi arbetar löpande med att öka medvetenheten hos våra intressenter gällande visselblåsarfunktionen för att säkerställa att samtliga har kännedom om möjligheten att anmäla oegentligheter anonymt. Information om hur man går till väga för att använda visselblåsarfunktionen finns på Catenas webbplats.

Framsteg under 2024

Under året har inga ytterligare förbättringsåtgärder kunnat identifieras och inga insatser kopplade till antikorrupktion, regelefterlevnad och etik har genomförts.

Mål och ambitioner

Hålla god standard för att förhindra korrupktion eller snedvriden konkurrens

Utfall

0
Korrupsionsärenden

0
Anmälningar i visselblåsarfunktionen

0
Rättsfall eller böter

	2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Administration	0	0	0	0
Affärsutveckling	0	0	0	0
Ekonomi	0	0	0	0
Förvaltning	0	0	0	0
Projekt	0	0	0	0
Styrelse	0	0	0	0

Misstanke om oegentlighet/agerande som strider mot Catenas riktlinjer om antikorrupktion med mera anmäls till närmsta chef alternativt visselblåsarfunktionen.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med GRI-standard. Hållbarhetsrapporten, som också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, omfattar sidorna 43–93 och har översiktligt granskats av våra revisorer. Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2024. Hållbarhetsnoterna ger ytterligare information. Catena redovisar också enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

Redovisningsprinciper är ett verktyg för Catena att säkerställa kvalitet gällande den information som redovisas. Kvalitativ information tillåter läsaren att dra grundade slutsatser kring bolagets påverkan och dess bidrag till hållbar utveckling. Genom att följa GRI:s riktlinjer och principer för hållbarhetsredovisning försäkras vi oss om att vår rapportering är trovärdig, transparent, heltäckande och tydlig. Hållbarhetsupplysningar lämnas för Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI-standarderna och EPRA:s sBPR Performance Measures. Läs mer på sidorna 50–77.

För att säkerställa att Catena redovisar med högsta möjliga precision gällande den kvantitativa och kvalitativa data som rapporteras i text och tabeller redogörs alltid för de antaganden som har gjorts. I Catenas redovisning enligt GHG-protokollet är redogörelsen transparent med omräkningsfaktorer och källa på faktorerna – ett led i att redovisa med transparens. Att

kunna jämföra data, både historiskt och med andra bolag, eftersträvas alltid. För att över tid ha möjlighet att följa Catenas utveckling arbetar vi med mätetalet Like for like (LFL). Mätetalet används bland annat för att jämföra energianvändning per kvm, där samma ytor mäts över tid och jämförs för att kunna visa på en trend.

En stor del av vårt hållbarhetsarbete handlar om att redovisa data i olika processer för att över tid kunna visa på dels en positiv förflyttning, dels att vi minskar vår klimatpåverkan genom våra åtaganden, och att vi därmed stadigt jobbar mot våra hållbarhetsmål. Att redovisa sanningsenligt och balanserat är en förutsättning för att intressenter ska kunna skapa en rättvis bild av Catenas åtaganden och påverkan på klimatet.

Vidare är det viktigt att rapportera information på ett sådant sätt att det är tydligt och lätt att förstå. Utgångspunkten är etablerade

mätvärden och ramverk som finns att tillgå och vi redovisar enligt GHG-protokollets givna struktur gällande CO²-utsläpp. Eftersom Catena har fastigheter i både Sverige och i Danmark är det viktigt att vi särskiljer data där det är möjligt och där väsentlig skillnad föreligger.

Catena redogör för samtliga hållbarhetsaktiviteter som genomförts under året. Gällande klimatpåverkan i projekt följs de upp i Catenas projektrapportering. För att läsaren ska kunna avgöra huruvida Catenas hållbarhetsarbete är adekvat behöver läsaren förstå Catenas kontext och i vilket sammanhang vi verkar.

Catenas hållbarhetsrapport publiceras tillsammans med årsredovisningen under första kvartalet. Catena rapporterar även hållbarhetsdata löpande under året i bolagets delårsrapporter. Hållbarhetsrelaterade nyckeltal är och blir alltmer sammankopplade med finansiell data och vi lägger stor vikt vid att vara konsekventa i våra rapporter.

På Catena arbetar vi med internkontroll av hållbarhetsdata – dels för att förbereda oss för kommande lagkrav, dels för att nå kravet gällande GRI:s redovisningsprincip om verifierbarhet. Catenas hållbarhetsrapport granskas av tredje part (våra hållbarhetsrevisorer), som i sin tur skriver ett bestyrkande, se sidan 94.

För att redovisa i enlighet med GRI 2021 standarden följer Catena GRI:s åtta rapporteringsprinciper om precision, balans, tydlighet, jämförbarhet, fullständighet, hållbarhets-sammanhang, tid och verifierbarhet.

Samtliga hållbarhetsaspekter som Catena bedömt som väsentliga har en positiv eller negativ påverkan på klimatet, antingen kortsiktig eller långsiktig. Påverkan utvärderas i sin tur efter signifikans och sannolikhet, beroende på allvarlighetsgrad, omfattning och vilken typ av påverkan. De frågor som har bedömts som väsentliga enligt GRI-standarderna har utvärderats enligt GRI:s rekommenderade process och metod. Läs mer på sidan 47.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Bakgrundsdata och kompletterande indikatorer

Nedan redogör vi för metoder och antaganden samt omvandlingsfaktorer som används för att ta fram Catenas EPRA-nyckeltal samt GRI-indikatorer.

Catena redovisar energianvändning för en genomsnittsåra för 2024, bland annat på grund av stora förvärv som skett under året. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt. Catena redovisar all energianvändning i antingen MWh eller kWh. Sedan 2024 redovisar Catena också på både normalårskorrigerad och faktisk energiförbrukning. Rapporterad energiförbrukning är normalårskorrigerad om inte annat anges.

Växthusgasutsläpp mäts och redovisas enligt GHG-protokollet. Sedan 2018 har Scope 1 och 2 samt delar av Scope 3 redovisats, under 2024 har ytterligare beräkningar gjorts för att skapa en än mer täckande bild av Scope 3.

Under 2024 har vi justerat Scope 1 utifrån GHG-protokollet där vi har lyft upp fossila bränslen från testkörning av sprinkleranläggningar. Justering har även skett i Scope 2 och 3 enligt GHG-protokollet där användning av naturgas nu följer samma uppdelning som fjärrvärme, uppdelat på Scope 2 och 3. Detta har även korrigerats bakåt för 2023 för att

kunna uppvisa jämförbara värden. Anledningen till ovan justeringar är att rapportera en mer rättvisande bild i förhållande till GHG-protokollet. Som en del i detta har vi utökat antalet datapunkter och därmed även emissionsfaktorer, dels gällande testkörning av sprinklersystem i Scope 1 men även fastighetsspecifik energianvändning i Scope 3.

Omvandlingsfaktorer uppdateras årligen i samband med årsredovisningen. Catena använder i möjligaste mån omvandlingsfaktorer som innefattar alla relevanta växthusgaser, det vill säga CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃. Catena genomför inga egna omräkningar av andra växthusgaser till CO₂e och har därmed inget generellt värde för Global Warming Potential (GWP).

Som en del av vår omvärldsbevakning undersöker vi årligen eventuella uppdateringar av emissionsvärden till vår GHG-rapportering. Under året har vi inte uppdaterat några befintliga emissionsfaktorer, däremot har två tillkommit i Scope 1, 2 och 3. Se sidan 52 för ytterligare information.

Fastighetsägarnas gränsvärden gällande topp-15 respektive topp-30 procent energieffektiva fastigheter

Den 14 december 2022 publicerade Fastighetsägarna en uppdatering av gränsvärden för

primärenergital (PET). Dessa utgör de nationella gränsvärden som fastighetssektorn i Sverige redovisar mot för att redovisa linjering mot taxonomin, med andra ord definitionerna för topp-15 och topp-30 i Sverige.

Fastighetsägarnas gränsvärden bygger på framtagna värden per typ av byggnader och följer denna ekvation.

$$EP_{pet} = \frac{\sum_{i=1}^6 \left(\frac{E_{uppv,i}}{F_{geo}} + E_{kyl,i} + E_{tvl,i} + E_{fi,i} \right) \times VF_i}{A_{temp}}$$

EP_{pet} är byggnadens primärenergital, kWh/m² och år

E_{uppv} är energi för uppvärmning, kWh/år

F_{geo} är geografisk justeringsfaktor

E_{kyl} är energi till komfortkyla, kWh/år

E_{tvl} är energi till tappvarmvatten, kWh/år

E_f är energi till fastighetsel, kWh/år

VF_i är viktningfaktor per energibäare, m²

A_{temp} är byggnadens tempererade area, m²

Tolkning av EU:s taxonomiförordning 2020/852

Catena redovisar på aktivitet 7.1 i Uppförande av nya byggnader vid initierande av nybyggnation. Catena ser det inte som troligt att byggherrar kommer kravställa de krav som 7.1 innebär kopplat till begränsning av klimatförändringar. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare och betalare av tjänsten ställa kraven – annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske. Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljpaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

EPRA-noter

Elanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2024	2023	2017 (basår)	2024	2023	Förändring, %
Elec-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	34 261	31 726	40 249	30 802	29 863	3
Elec-Lfl		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	137 044	126 904	63 870	123 208	119 450	3
		Egenproducerad hyresvärd	6 940	5 845	-	6 634	5 834	14
		Egenproducerad hyresgäst	373	415	-	373	415	-10
		Total elanvändning	178 617	164 889	104 119	161 016	155 561	4
	%	<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>84</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
	kWh/kvm	Intensitet	66	72	79	75	72	4
	kvm	LOA som avser elanvändning	2 721 415	2 276 714	1 322 819	2 158 966	2 159 024	0
	%	Andel datatäckning	100	100	80	100	100	-16

Tabellen visar elförbrukning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All nyttjad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. All el som Catena köper in är 100 procent förnybar via Vattenfall. Av den el som köps in av våra hyresgäster har 84 procent gröna elavtal. För total producerad energi se sidan 54. Vi kan inte se andel undermått i Mestro och har därför inte jämförelsetal.

Fjärrvärmeanvändning			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2024	2023	2017 (basår)	2024	2023	Förändring, %
DH&C-Abs	MWh	Inköpt hyresvärd	4 411	4 307	27 430	4 057	3 976	2
DH&C-Lfl		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	49 378	48 217	18 575	45 417	44 507	2
		Total fjärrvärmeanvändning (normalårskorrigerad)	53 788	52 524	46 187	49 474	48 483	2
		<i>Total fjärrvärmeanvändning (faktisk)</i>	<i>52 730</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
	%	<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>98</i>	<i>96</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
	kWh/kvm	Intensitet	27	40	42	37	36	2
	kvm	LOA som avser fjärrvärmeanvändning	1 995 574	1 321 531	1 103 467	1 330 064	1 329 747	
	%	Andel datatäckning	100	100	66	100	100	

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Andelen varav undermått till hyresgäst kan vi inte se i Mestro och därför saknar vi jämförelsetal. Catena redovisar faktisk energiförbrukning för första gången 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Bränsleanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		
			2024	2023	2017 (basår)	2024	2023	Förändring,%
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	Inköpt hyresvärd	5 385	1 993	6 241	697	487	43
		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt hyresgäst	0	0	301	0	0	
		Total bränsleanvändning	5 385	1 993	6 542	697	487	43
	%	<i>Andel förnyelsebar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
	kWh/kvm	Intensitet	32	10	57	8	5	43
	kvm	LOA som avser bränsleanvändning	167 994	194 835	115 458	88 973	88 973	
	%	Andel datatäckning	100	100	100	100	100	

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Det är framförallt de danska fastigheterna som fortfarande har naturgas för uppvärmning.

Total energianvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd		
			2024	2023	2017 (basår)	2024	2023	Förändring,%
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	45 716	43 871	73 920	42 189	40 159	5
		<i>varav undermått till hyresgäst</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	<i>N/D</i>	
		Inköpt/producerad av hyresgäst	191 746	175 564	82 928	168 997	164 372	3
		Total energianvändning (normalårskorrigerad)	237 462	219 435	156 848	211 186	204 531	3
		<i>Total energianvändning (faktisk)</i>	<i>231 764</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
	kWh/kvm	Intensitet	87	96	122	98	95	3
	kvm	LOA som avser total energianvändning	2 721 415	2 276 714	1 281 546	2 158 966	2 158 966	
	%	Andel datatäckning	100	100	77	100	100	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter. Catena redovisar faktisk energiförbrukning för första gången 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Växthusgasutsläpp

EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2024	2023	2018 (basår)	Förändring 2018-2023, %
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂ e	Scope 1	Sprinklersystem	29	24	1195 ¹	-98
GHG-Indir-Abs			Naturgas uppvärmning	85	34		
GHG-Int		Scope 2	El (market-based)	0	0	0	-32
			El (location-based)	3 083	2 855	895	244
			Fjärrvärme	199	198	1163	-83
Total Scope 1+2 (market-based)				313	256	2 358	-87
Total Scope 1+2 (location-based)				3 396	3 111	3 253	4
kg CO ₂ e/kvm			GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)	0,11	0,11	1,57	-93
kg CO ₂ e/kvm			GHG intensitet (Scope 1+2 location based)	1,25	1,37	2,16	-42
kvm			LOA som avser växthusgasutsläpp	2 721 415	2 276 714	1 505 297	
%			Andel datatäckning	100	100	84	

Tabellen visar direkta och indirekta (Scope 1 och 2) växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband med fastigheternas energiförbrukning. Övriga växthusgasutsläpp, inklusive Scope 3 redovisas på sidan 52. Här finns även källor till omräkningsfaktorerna. Under 2024 har vi räknat om fördelningen av utsläpp i Scope 1 och 3, där en större del av användning av naturgas landar i Scope 3. Justering av utfallet för 2023 har gjorts enligt samma beräkning, vilket gör att utfall för Scope 1 justerats.

Vattenanvändning

EPRA-code	Enhet		Totalt		Jämförbart bestånd		Förändring, %
			2024	2023	2024	2023	
Water-Abs	m ³	Inköpt av hyresvärd	99 716	149 598	149 066	149 121	20
Water-LfL		Inköpt hyresgäst	149 575	97 673	99 377	99 414	17
Water-Int		Total vattenanvändning	249 291	247 271	248 444	248 536	-5
	l/kvm	Intensitet	115	114	116	116	19
	kvm	LOA som avser vattenanvändning	2 171 012	2 172 896	2 140 848	2 140 848	
	%	Andel datatäckning	74	95	79	94	

Tabellen visar vattenanvändning i Catenas fastigheter. All användning av vatten är inköpt via kommunala vattenleverantörer.

Obligatorisk miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	Totalt certifierade							
			EPC A	B	C	D	E	F	G	
Cert-Tot	kvm	Energi-deklaration (EPC)	2 913 294	1 360 498	535 582	459 012	349 922	117 730	36 104	54 446
	% av total yta		99	46	18	16	12	4	1	2

Energideklarationer ska genomföras på de fastigheter som har varit i drift i mer än 1 år. Energiförbrukningar i nybyggnadsprojekt inkluderas fram till att energideklaration tas fram. För uppdelning av det svenska och danska beståndet, se sidan 55.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Avfall		Totalt		Jämförbart bestånd			Förändring, %
EPRA-code	Enhet	2024	2023	2018 (basår)	2024	2023	
Waste-Abs	ton	11	2	1	2	0	103
Waste-LfL	ton	6	2	1	0	0	-100
	%	55	100	100	0	0	
	ton	212	100	248	135	98	37
	ton	71	52	23	59	52	14
	%	33	52	9	44	53	-109
	ton	79	23	114	45	22	108
	%	37	23	46	33	22	-89
	ton	0	19	11	0	19	-100
	%	0	19	4	0	20	-120
	ton	62	2	6	31	2	1364
	%	29	2	2	23	2	-79
	ton	0	4	124	0	4	-100
	%	0	4	50	0	4	-104
	ton	223	102	249	137	98	39
		629 552	895 105	481 556	338 229	338 229	
		23	39	27	12	21	

Tabellen visar mängder av avfall i de fastigheter där Catena anlitar avfallsbolag och där avfallsbolagen kan leverera behandlade vikt mängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat. Under 2024 anslöt vi oss till systemstödet Collecc2 för att hantera avfallsdata på ett mer strukturerat sätt.

Frivillig miljöcertifiering					
EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2024	2023	2022
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use	901 923	426 389	114 366
	% av total yta		31	19	5
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift	451 592	457 113	434 683
	% av total yta		15	20	20
	kvm	Totalt certifierade	1 353 515	883 502	549 049
	% av total yta		46	39	25
	Antal byggnader		83	52	29

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad area. Vissa fastigheter är certifierade både med Miljöbyggnad och BREEAM och för att undvika dubbelräkning räknas ytan bara en gång i total certifierad yta och antal byggnader.

Catenas huvudkontor						
EPRA-code	Enhet		2024	2023	2022	Förändring 2023-2024, %
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	234	230	226	2
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	95	123	97	-23
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	0	32	0	-
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	330	387	324	-15
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂	Scope 1	N/D	6	0	-
GHG-Indir-Abs		Scope 2	0	0	7	-
GHG-Int	kg CO ₂ e/kvm	Intensitet	-	7	7	-
Water-Abs, Lfl	m ³	Total vattenanvändning	471	275	247	71
Water-Int	l/kvm	Intensitet	473	277	248	71
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	35	19	18	84
	kvm	LOA	995	995	995	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade baserat på ytan vi tar i anspråk. Elavtalet står för förnybar energi genom Vattenfall.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Social Hållbarhet på Catenas fastigheter

EPRA-code	Indikator	2024	2023	2022
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts, %	100	100	100
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	34	16	0
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	100	100	100

Det genomförs minst en rondning per år och fastighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Brister avvikelse rapporteras i enlighet med ISO 14001.

Personer som anställdts under året

EPRA-code		2024		2023		2022	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal anställda under året	16	22	14	22	10	18
	Antal kvinnor	8	11	6	9	2	4
	Under 30 år	6	8	3	5	1	2
	30-50 år	2	3	3	5	1	2
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0
	Antal män	8	11	8	12	8	14
	Under 30 år	2	3	1	2	2	4
	30-50 år	6	8	7	11	5	9
	Över 50 år	0	0	0	0	1	2

Tabellen visar antal och andel anställda som börjat under året fördelat på åldersgrupp och kön. Catena redovisas som en region över hela Sverige.

Personalstyrka

Total personalstyrka, st	2024		2023		2022	
	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Antal anställda	72	30	65	23	55	18
Tillsvidareanställda	70	29	65	23	55	18
Varav heltid	70	29	65	23	55	18
Varav deltid	0	0	0	0	0	0
Visstidsanställda	2	1	0	0	0	0

Tabellen visar totala antalet medarbetare och antalet kvinnor fördelat på olika anställningstyper. Inga säsongsvariationer i antalet anställda. All data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee.

Personer som slutat under året

EPRA-code		2024		2023		2022	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal som slutat	7	10	5	8	2	4
	Antal kvinnor	1	1	1	2	1	2
	Under 30 år	1	1	0	0	0	0
	30-50 år	0	0	1	2	1	2
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0
	Antal män	6	8	4	6	1	2
	Under 30 år	0	0	2	3	0	0
	30-50 år	5	7	0	0	0	0
	Över 50 år	1	1	2	3	1	2

Tabellen visar antal och andel anställda som slutat under året fördelat på åldersgrupp och kön. Catena redovisas som en region över hela Sverige.

Personalsammansättning

EPRA-code		2024		2023		2022	
		Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	7	43	8	38	8	38
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	1	100	1	100	1	100
	Över 50 år	6	33	7	29	7	25
	Ledning	6	50	7	57	7	57
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	4	50	4	50	4	50
	Över 50 år	2	50	3	67	3	67
	Övriga medarbetare	66	41	58	33	48	21
	Under 30 år	11	82	7	86	6	50
	30-50 år	40	40	37	32	28	36
	Över 50 år	15	13	14	7	14	7

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori. All data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee. Inga väsentliga årsvariationer.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

EPRA sBPR: Performance Measures

Catena rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, tredje versionen från september 2017. Catena rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA:s sBPR Performance Measures.

EPRA:s Rekommendationer

EPRA (European Public Real Estate Association) främjar, utvecklar och representerar den europeiska fastighetssektorn. Organisationen har tagit fram rekommendationer inom hållbarhetsområdet, så kallade sustainability best practice recommendations (sBPR) som består av indikatorer inom energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt sociala och ledningsindikatorer. Som EPRA-medlem tittar Catena på rekommendationerna och nyttjar indikatorerna för att visa utvecklingen av sitt hållbarhetsarbete i form av jämförbara siffror. För nyckeltalen som presenterades i årsredovisningen för 2020 tilldelades Catena utmärkelsen EPRA Silver och för årsredovisningen för 2021, 2022 och 2023 har Catena tilldelats EPRA Guld.

Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltal enligt Greenhouse Gas Protocol operational/financial control, det vill säga redovisad data avser samtliga Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena saknar förbrukningsdata för ett delägt bolag, detta bolag är inte relevant för EPRA-redovisning och ingår inte i total uthyrningsbar yta (LOA). Samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 21–26 ingår i total uthyrningsbar yta, som för 2024 är 2 940 133 kvm.

Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data för 100 procent av samtliga fastigheters energiförbrukning. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. Nyckeltalet jämförbart bestånd består av de fastigheter som vi har mätdata för både helår 2023 och 2024, viss avvikelser i yta beror på mindre tillbyggnader.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisad data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit användning av respektive indikator för hela fastigheten (22 360 kvm) delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (995 kvm). Kontorsytans användning ingår även i de siffror som redovisas för totalen.

Tredje parts granskning

Catenas hållbarhetsrapport, upprättad i enlighet med GRI-standard, är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000. I GRI-index på sidorna 86–93 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrkanderapport på sida 94.

Avgränsning – rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för abonnemanget. Catena rapporterar också förbrukning där kunden står för el, värme och vatten, då Catena inte bara vill påverka bolagets egen förbrukning, utan även hjälpa hyresgäster att effektivisera sin användning. Det är endast avseende avfall som Catena inte har statistik på alla sina kunders användning.

Normalisering

För 2024 redovisar Catena energianvändning för en genomsnittsarea för 2024, bland annat på grund av stora förvärv som skett under året. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt.

Catena använder graddagarna i Mestro (degreedays.net) för normalisering (normalårskorrigerig) av energi för uppvärmning.

Segmentanalys (geografi, byggnadstyp, osv.)

Catenas fastighetsinnehav består av logistikfastigheter samt några få kontorsbyggnader. Eftersom andelen kontor är låg och ofta är placerade i logistikfastigheterna har Catena inte delat upp siffrorna i olika byggnadstyper. Siffrorna fördelas inte heller geografiskt då Catenas fastigheter har liknande geografiska förutsättningar. Geografisk fördelning kan vara intressant mellan Sverige och Danmark gällande bland annat energiförbrukning, då Catenas fastigheter i Danmark fortfarande värms upp med naturgas till skillnad mot de svenska fastigheterna. I dagsläget har vi dock ingen uppdelning mellan länder i rapporteringen.

Rapportering av egna kontor

Catena redovisar miljöindikatorer för sitt huvudkontor där cirka hälften av Catenas medarbetare arbetar. För resterande kontor finns inga exakta siffror och en rimlig uppskattning kan inte göras då de är mindre enheter.

Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidorna 80–84.

Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidorna 80–84. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 50–61 och 72–77.

Rapporteringsperiod

Rapporteringen för respektive år som redovisas i EPRA-tabellen avser kalenderår, 1 januari till 31 december.

Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidan 47.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-index

Statement of use	Catena har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden [2024-01-01 till 2024-12-31]
GRI 1 använd	GRI Standards 2021
Applicerbar GRI-sektor	Ännu ej publicerad. Catena utgår från tidigare utgivna frågestandarder från GRI

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 2: GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR 2021						X
1. Bolaget och dess rapportförfarande						X
2-1 Organisationsprofil						X
a. Bolagsnamn	101					X
b. Ägandeform	136					
c. Huvudkontorets placering	101					
d. Länder med verksamhet	28					
2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Organisationsenheter	28					X
b. Hållbarhetsmässiga och finansiella anspråk	29, 44, 78					
c. Konsolidering av information	78					
2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktuppgifter						X
a. Rapportperiod	78					X
b. Rapportcykel	78					
c. Publikationsdatum	94					
d. Kontaktuppgifter	43					
2-4 Väsentliga förändringar	153-154					X
a. Nya definitioner						X
2-5 Extern granskning						X
a. Externa deklARATIONER och principer	44-46					X
b. Extern granskning av hållbarhetsrapporten	94					
2. Ekonomiska aktiviteter och anställda						X
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer						X
a. Bransch (och marknad)	7					X
b. Värdekedja	48					
c. Relevanta affärsrelationer	111					
d. Organisationsförändringar och förändringar i värdekedja	47					
2-7 Anställda						X
a. Anställda per kön och region	84	a, b	Uppdelning per region. Vi har bara en anställningsform.	Med hänsyn till organisationens storlek har vi valt att inte redovisa uppdelat per region.		X
b. Anställda per anställningsform	84					
c. Metodologi och antaganden	84					
d. Kontextuell datahantering	84					
e. Väsentliga årsvariationer	84					
2-8 Icke-anställda	75					X
a. Icke-anställda						X
b. Metodologi och antaganden						
c. Väsentliga årsvariationer						



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
3. Styrning						X
2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning						X
a. Styrningsstruktur	44, 135-137					
b. Styrningsansvar för hållbarhetsfrågor	44, 139				Gov-Board	X
c. Sammansättning av styrelse	141					
2-10 Tillsättning av styrelse	137					X
a. Tillsättning av styrelse					Gov-Select	X
b. Urvalskriterier för styrelsen						
2-11 Styrelseordförande						X
a. Styrelseordförandes operationella roll och ansvar	138-139				Gov-Col	X
b. Hantering av intressekonflikter	138-139					
2-12 Styrelsens ansvar och inflytande						X
a. Styrelsens strategiska och taktiska roll	44, 138-140					X
b. Styrelsens strategiska och taktiska påverkan på hållbarhetsprocesser	44, 139					
c. Styrelsens uppföljningsarbete	44, 139					
2-13 Delegering av ansvar						X
a. Styrelsens delegering av hållbarhetsansvar	44, 140					X
b. Åtterrapporering	44, 139-140					
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	44, 139					X
a. Styrelsens roll och ansvar för hållbarhetsinformation						X
b. Delegering av ansvar kopplat till hållbarhetsrapportering						
2-15 Hantering av intressekonflikter						X
a. Styrelsens hantering av intressekonflikter	138-139, 141				Gov-Col	X
b. Rapportering av intressekonflikter	138					
2-16 Kritiska angelägenheter						X
a. Kommunikation av kritiska angelägenheter till styrelsen	44, 140					X
b. Antal kritiska angelägenheter som rapporterades	140					
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling						X
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	44, 139					X
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	139					X
a. Utvärderingsprocess						X
b. Utvärderingsförfarande						
c. Åtgärder i förhållande till utvärderingsprocessen						
2-19 Styrdokument för ersättning/Ersättningsriktlinjer/policy	Ersättningsriktlinjer*					X
a. Ersättningspolicy						X
b. Hållbarhetsviktning av ersättningspolicy						
2-20 Process för ersättningsbestämmelser						X
a. Process för ersättningsbestämmelser	Ersättningsriktlinjer,					X
b. Intressenters deltagande i processen	Ersättningsrapport					
2-21 Årsersättningsförhållanden	106-107					X
a. Ersättningsförhållanden		a-c	Redovisar medellön och ersättning till VD			X
b. Ersättningsutveckling						
c. Datahantering för årsersättningsförhållanden						



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
4. Strategi, styrdokument och processtyrning						X
2-22 VD-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling	8-9					X
a. VD-ord						X
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument						X
a. Värderingar, principer och uppförandekod	44-46					X
b. Åtagande gällande mänskliga rättigheter	44, 76					
c. Hänvisningar till styrdokument	44, 46					
d. Beslutande nivå	44					
e. Policyåtaganden och omfattning	44					
f. Kommunikation av styrdokument	44, 46					
2-24 Operationell styrning						X
a. Hantering av policy i egna och extern verksamhet	44-45, 50, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 72, 74, 76, 77					X
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan						X
a. Hantering av negativ påverkan	50, 54, 58, 60	e	Saknas process för utvärdering av klagomålsprocessen.			X
b. Klagomålshantering	77					
c. Andra processer för att lindra negativ påverkan	140					
d. Intressenters deltagande i klagomålsprocessen	77					
e. Utvärdering av klagomålsprocessen	-					
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet	77					X
a. Visselblåsarfunktion						X
2-27 Lag- och regelefterlevnad						X
a. Förbrytelser och regelöverträdelser	77	b, d	Catena har inte haft några väsentliga överträdelser.			X
b. Summering av de väsentliga överträdelsernas ekonomiska påverkan	-					
c. Väsentliga överträdelser	77					
d. Beslut om väsentliga överträdelser	-					
2-28 Medlemskap	45-46					X
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer						X
5. Intressentdialog						X
2-29 Intressentdialog	47					X
a. Intressentkommunikation, intressentlista, identifiering av intressenter						X
2-30 Kollektivavtal	46					X
a. Antal anställda med kollektivavtal						X
b. Övriga anställda utan kollektivavtal						X
GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNEN/ASPEKTER 2023						X
3. Hantering av väsentliga aspekter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter	47					X
a. Rapportens innehåll och ramar						X
b. Intressentdeltagande/Intressenter delaktiga i processen						X
3-2 Väsentliga aspekter	47					X
a. Väsentliga aspekter						X
b. Förändringar i rapportering						X
Antikorruption, regelefterlevnad och etik						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	77					X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption	77				X
	a. Antal och andel ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden					X
	b. Väsentliga korruptionsrisker					
	205-2 Kommunikation och utbildning för att motverka korruption/kopplad till antikorrupsionspolicy och processer	77				X
	a. Antal och andel från koncernledning som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption		a, b, c, d, e	Inga utbildningsinsatser kopplat till antikorrupsion har genomförts under 2024		X
	b. Antal och andel medarbetare som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption, per region					
	c. Antal och andel externa samarbetspartner som deltagit i utbildnings- och kommunikationsinsatser gällande korruption					
	d. Antal och andel av koncernledningen som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption					
	e. Antal och andel av medarbetare som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption					
	205-3 Bekräftade korruptionsfall	77				X
	a. Bekräftade korruptionsfall och dess karaktär		b, c, d	Catena har inte haft några korruptionsfall.		X
	b. Bekräftade korruptionsfall som lett till repressalier för medarbetare					
	c. Bekräftade korruptionsfall som lett till avslutade samarbeten eller avtal					
	d. Legala påföljder för bekräftade fall					
	Materialval					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	61				X
GRI 301: Materialval	301-1 Material använda i vikt eller volym	52, 56, 83				X
	a. Total vikt eller volym av material		a	Ingår i LCA vid nybyggnation. Redovisas som del i klimatpåverkan/kvm.		X
	301-2 Andel återbruk					X
	a. Andel återbrukat material	56				X
	Energi					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	54				X
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning					X
	a. Total bränsleförbrukning från fossila källor, per bränsletyp	80		Försäljning av värme, kyla och gas. Vi säljer endast tillbaka elenergi från våra solpaneler.	Fuels-Abs, Fuels-Lfl	X
	b. Total bränsleförbrukning från fossilfria källor, per bränsletyp	80-81			DH&C-Abs, DH&C-Lfl	
	c. Energikonsumtion per energislag	80-81			Elec-Abs, Elec-Lfl	
	d. Energiförsäljning	81				
	e. Total energiförbrukning	54, 80-81				
	f. Metodologi, beräkningar och antaganden	52				
	g. Omvandlingsfaktor					
	302-2 Energikonsumtion utanför den egna organisationen					X
	a. Extern energikonsumtion	52, 80-81				X
	b. Metodologi, beräkningar och antaganden	52, 54-55				
	c. Omvandlingsfaktor	52				



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
302-3 Energiintensitet						X
a. Energiintensitet	55, 80-81				Energy-Int	X
b. Beräkningens nämnare	55, 80-81					
c. Inkluderade energislag	55, 80-81					
d. Avgränsningar	55					
Vatten						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	57				X
GRI 303: Vattenanvändning 2018	303-1 Vattenanvändning	57, 82				X
a. Total vattenförbrukning					Water-Abs, Water-Lfi, Water-Int	X
b. Vattenförbrukning i områden med vattenstress						
c. Vattenlagring						
d. Metodologi, beräkningar och antaganden						
Biodiversitet						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	58-59				X
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-1 Verksamhetsplatser som ligger i eller i närheten av skyddade områden samt områden med hög biodiversitet					X
		21-26, 58-59	Catena har ingen verksamhet i områden med högt biologiskt mångfaldsvärde.			X
304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster om biologisk mångfald		58-59				X
a. Typ av betydande direkt och indirekta påverkan på den biologiska mångfalden med hänvisning till en eller flera av följande,						X
b. Betydande direkta och indirekta positiva och negativa effekter med hänvisning till följande.						
304-3 Livsmiljöområden som skyddas eller återställts		58-59				X
a. Storlek och läge för alla habitat som skyddas eller återställs samt om framgången godkändes av oberoende externa proffs						X
b. Partnerskap med tredje part för att skydda eller återställa habitat						
c. Status för varje område baserat på dess utgångsvärden för rapporteringscykeln						
d. Standarder, metoder och antaganden som används						
304-4 IUCN:s röda lista arter och nationell bevarande lista arter med livsmiljöer i områden som påverkas av operationer		58				X
a. Totalt antal av rödlistade arter enligt IUCN:s lista över rödlistade arter eller enligt den svenska rödlistan.			Catena har ingen verksamhet i områden med högt biologiskt mångfaldsvärde.			X
Växthusgasutsläpp						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	50				X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta GHG-utsläpp, Scope 1	50-52, 82				X
	a. Utsläpp, Scope 1 b. Utsläppsgaser c. Biogenausläpp d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden				GHG-Dir-Abs GHG-Int, Cert-Tot	X
	305-2 Indirekta GHG-utsläpp från köpt energi, Scope 2	50-52, 82				X
	a. Scope 2-utsläpp enligt location-basedmetoden b. Scope 2-utsläpp enligt market-based-metoden c. Utsläppsgaser d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden				GHG-Indir-Abs	X
	305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, Scope 3	50-52				X
	a. Utsläpp, Scope 3 b. Utsläppsgaser c. Biogenausläpp d. Inkluderade utsläppskategorier e. Basår f. Emissionsfaktor g. Metodologi, beräkningar och antaganden					X
	Utsläpp till vatten, luft och mark					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	56				X
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	56, 83			Waste-Abs, Waste-Lfl	X
	306-3 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	83				X
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	83				X
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	83				X
	Arbetsmiljö					X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	72				X
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Personalomsättning	84			Emp-Turnover	X
	401-2 Förmåner för heltidsanställda som inte ges tillfälligt anställda eller deltidsanställda	74				X
	401-3 Föräldraledighet	73				X
GRI 404: Kompetensutveckling	404-1 Utbildningstimmar	73				X
	a. Antal utbildningstimmar, fördelat på kön och region				Emp-Training	X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
404-2 Kompetensutveckling	72-73					X
a. Kompetensutvecklingsprogram						X
b. Kompetensutvecklingsprogram för övergångsassistering						X
404-3 Utvecklingssamtal	72					X
a. Andel medarbetare som deltagit i utvecklingssamtal, per kön och anställningsform					Emp-Dev	X
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Sammansättning av bolaget	84				X
a. Mångfald inom styrelse och koncernledning			b	Vi redovisar inte mångfald.	Diversity-Emp	X
b. Medarbetares mångfald, per anställningsform						X
405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning	73					X
a. Jämlik löne- och ersättningsnivå, per anställningskategori operationell nivå					Diversity-Pay	X
b. Definitionsbestämmelse för operationell nivå						X
Hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	74				X
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	44, 74				X
a. Ledningssystem						X
b. Anställda, icke-anställda och arbetsplatser som omfattas						X
403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning	74				H&S-Emp, H&S-Asset, H&S-Comp	X
403-3 Företagshälsovård	74-75					X
403-4 Arbetstagares medverkan, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	74-75					X
403-5 Arbetarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	74-75					X
403-6 Friskvård	74					X
403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	74-75					X
403-8 Anställda som omfattas av ledningssystemet	74-75					X
a. Ledningssystemets omfattning (inkludering)						X
b. Undantag						X
c. Metodologi, beräkningar och antaganden						X
403-9 Arbetsrelaterade skador	75					X
a. Anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal						X
b. Icke-anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal						X
c. Skadebenägna och riskfyllda arbeten						X
d. Skadeförebyggande åtgärder						X
e. Kalkyleringsunderlag						X
f. Undantag						X
g. Metodologi, beräkningar och antaganden						X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	74-75					X
a. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, anställda						X
b. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, icke-anställda						
c. Arbeten frekvent relaterade till ohälsa och förebyggande åtgärder						
d. Undantag						
e. Metodologi, beräkningar och antaganden						
Mänskliga rättigheter						
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	76				X
GRI 406: Icke diskriminering	406-1 Diskrimineringsincidenter	76				X
Markanvändning						
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	60				X
GRI 413: Lokalsamhället	413-1 Lokalsamhället	60, 84	i, iii-viii	Dataunderlag saknas.	Comty-Eng	X
	413-2 Verksamhet med betydande faktisk och potentiell negativ påverkan på lokalsamhällen	60, 84				X
Särskilda upplysningar						
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	45				X
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	45				X
	207-2 Skattstyrning, kontrollramverk och riskhantering	45				X
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	44-45				X
	207-4 Land för land rapportering	45				X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Revisors rapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Catena AB:s (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Catena AB (publ) org. nr 556294-1715

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Catena AB (publ) att översiktligt granska Catena AB:s hållbarhetsredovisning för år 2024. Catena AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattningar till sidorna 43-93 i detta dokument.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 78-79 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Catena AB:s egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Catena AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 21 mars 2025
KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR